ANIL/ASSOCIATION NATIONALE
POUR L'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

CONSULTATION 1995

« Où les français veulent-ils habiter ? »

MODE D'EMPLOI

ANIL - Mars 1995

ANIL — 2, boulevard Saint-Martin 75010 Paris — Tél. 42.02.05.50 — Télécopie : 42.41.15.10

Contenu du dossier

I. PRESENTATION

II. ENQUETE AUPRES DES CONSULTANTS

III. OBSERVATIONS DES CONSEILLERS

IV. CONSULTATION DES PARTENAIRES

V. A PROPOS DU CHOIX DE LA LOCALISATION : QUELQUES REFERENCES

I. PRESENTATION

La consultation a cette année pour objet l'étude de la façon dont les candidats au logement, locataires ou accédants, choisissent la localisation de leur domicile. Comment les français choisissent-ils le lieu où ils vont habiter ?

Ceci nous amène à étudier plus particulièrement :

1. La zone géographique de recherche d'un nouveau logement

Quelle est son étendue ?
Selon quels critères est-elle déterminée : services, famille, travail, etc ?
Le choix se porte-t-il sur un type de zone particulier : urbain, rural, pavillonnaire, ... ?

2. Les arbitrages qui gouvernent le choix de la localisation définitive

Quels sont les termes de l'arbitrage entre localisation, statut d'occupation, effort financier, type d'habitat, délais de réalisation du projet... Quelle est la hiérarchie entre ces différents critères ?

S'agissant de la méthode, de même qu'en 1994, il s'agit :

- d'associer toutes les ADIL dans un projet et leur permettre d'avoir des niveaux d'implication variables ;

- d'associer tous les partenaires des ADIL pour que la légitimité des conclusions soit validée par l'ensemble du « monde du logement » ;

- d'organiser deux niveaux de restitution : départemental, en apportant des précisions sur les spécificités locales, et nationale.

La démarche proposée pour cette opération permet donc de mobiliser tout à la fois les informations recueillies auprès des consultants, les conseillers des ADIL et leurs partenaires.

Elle associe :

- une enquête de trois mois effectuée auprès des consultants qui ont emménagé récemment ou recherchent un nouveau logement ;

- le recueil des observations des conseillers pour le thème étudié ; nous vous proposons notamment de mettre en place une petite équipe adhoc d'une dizaine de conseillers, afin de compléter et enrichir les résultats de l'enquête par une approche plus qualitative ;

- la consultation des partenaires des ADIL, pour compléter de même l'étude quantifiée par autant de « dires d'experts ».

Le calendrier peut être ainsi établi.

1. Mars à début juin 1995
Enquête nationale auprès des consultants,
Début de la consultation des professionnels et partenaires des ADIL,

2. Juin 1995
Premiers résultats nationaux de l'enquête « consultants »
Synthèse des observations des conseillers

3. Juillet 1995
Résultats complets de l'enquête nationale
Renvoi aux ADIL des premiers traitements locaux et de leurs fichiers de données

4. Septembre-octobre 1995 : tables-rondes locales
Débats organisés dans les ADIL, à partir des résultats de l'enquête et des contributions des partenaires

5. Décembre 1995 : table-ronde nationale

Les « ADIL-test »

L'objectif est de disposer, dans quelques départements, d'une étude locale approfondie. Ceci suppose principalement la constitution d'un échantillon local significatif pour l'enquête auprès des consultants et la participation à l'équipe de conseillers chargée de l'étude qualitative. Il est souhaitable que dans ce groupe d'ADIL soient représentées aussi bien des départements très urbanisés, que des départements « mixtes » et des départements très ruraux.

Nous invitons les ADIL intéressées se manifester dès que possible. L'ANIL apportera son appui si nécessaire.

II. L' ENQUETE AUPRES DES CONSULTANTS

1. Population étudiée

Deux catégories de ménages se prêtent plus particulièrement à cette étude :

- les ménages qui recherchent une nouvelle résidence principale, en locatif ou propriété,
- les ménages, locataires ou propriétaires, qui ont emménagé récemment.

Ceux que les ADIL peuvent le plus fréquemment interroger sont a priori :

- les candidats à l'accession, lors des consultations financières,
- les ménages emménagés récemment, lors de consultations juridiques. Pour s'assurer d'un nombre suffisant de réponses, notamment dans les départements ruraux à moindre mobilité, peuvent être définis comme « emménagés récents » les ménages installés dans leur logement depuis 4 ans au plus.

Il s'agira là du noyau dur de l'enquête nationale.

Toutefois, les ADIL qui reçoivent de nombreuses visites de ménages à la recherche d'un logement locatif pourront également, dans la mesure de leurs possibilités, réaliser une enquête auprès de ce type de consultants.

2. Contenu de l'enquête

Les questions posées aux consultants concernent :

- les caractéristiques du ménage enquêté,
- les motifs du déménagement,
- le logement initial,
- le logement « d'arrivée », c'est-à-dire, selon les cas, le logement actuel ou souhaité ;
- les termes du choix de la localisation.

Les trois catégories de ménages étudiées ne pouvant être interrogées exactement en les mêmes termes, trois fiches d'enquête ont été établies.

Fiche 1 : ménages candidats à l'acquisition d'un logement

Cette fiche est complétée lors des consultations financières, d'une part pour les locataires ou occupants à titre gratuit candidats à l'accession, d'autre part pour les propriétaires-occupants qui souhaitent acquérir une nouvelle résidence principale.

Fiche 2 : ménages emménagés récents (depuis 4 ans au plus), qu'ils soient locataires ou propriétaires.

Cette fiche est complétée à l'occasion de consultations juridiques.

Fiche 3 : ménages à la recherche d'un logement locatif.

Cette fiche est également complétée à l'occasion des consultations juridiques, dans les ADIL qui souhaitent procéder à cette enquête complémentaire.

Vous trouverez ci-après une description détaillée de chacune de ces fiches.

3. Déroulement de l'enquête

L'enquête se déroule pendant trois mois, de début mars à début juin 1995. Il est bien sûr souhaitable que toutes les ADIL y participent. Le tableau joint montre que la contribution minimale par ADIL pour obtenir un échantillon national suffisant - 3500 fiches n°1 et 3500 fiches n°2 -, est assez modique. Celle-ci est fixée au prorata du nombre de ménages du département. Toutefois, les ADIL qui souhaitent procéder à un traitement local significatif ont tout intérêt à recueillir un plus grand nombre de fiches.

Les fiches d'enquêtes sont retournées au fur et à mesure, une ou deux fois par mois selon la quantité, à l'ANIL qui en assurera la saisie.

Les fichiers informatiques correspondants vous seront retournés à l'issue de l'enquête en format EXCEL 4.0, si vous souhaitez réaliser un traitement local complet. En tout état de cause, un premier traitement local sur papier sera fourni à chaque ADIL.

Enquête localisation - échantillonnage

CONTRIBUTIONS MINIMALES POUR UN ECHANTILLON NATIONAL REPRESENTATIF

ADIL	N°	Ménages	Fiches 1	Fiches 2	Fiches 3
Ain	1	171 122	44	44	
Allier	3	144 981	37	37	
Alpes Maritimes	6	419 837	108	108	
Ardennes	8	107 446	28	28	
Aube	10	110 994	29	29	
Corrèze	19	94 577	24	24	
Corse Sud	20	44 945	12	12	*Selon*
Côte d'Or	21	189 147	49	49	
Côtes d'Armor	22	208 372	54	54	*possibilités*
Dordogne	24	150 417	39	39	
Doubs	25	178 940	46	46	
Drôme	26	156 007	40	40	
Eure	27	182 574	47	47	
Finistère	29	323 676	83	83	
Gard	30	224 321	58	58	
Haute-Garonne	31	362 780	93	93	
Gironde	33	472 939	122	122	
Hérault	34	314 284	81	81	
Ille-et-Vilaine	35	297 762	77	77	
Indre	36	94 349	24	24	
Jura	39	95 476	25	25	
Landes	40	115 524	30	30	
Loir-et-Cher	41	118 595	30	30	
Loire-Atlantique	44	390 404	100	100	
Lot	46	60 875	16	16	
Mayenne	53	102 002	26	26	
Meurthe et Moselle	54	268 979	69	69	
Morbihan	56	231 910	60	60	
Nord	59	890 114	229	229	
Oise	60	247 703	64	64	
Puy de Dôme	63	233 138	60	60	
Hautes-Pyrénées	65	86 240	22	22	
Bas-Rhin	67	354 422	91	91	
Rhône	69	581 221	149	149	
Haute-Saône	70	83 527	21	21	
Saône-et-Loire	71	217 042	56	56	
Savoie	73	133 713	34	34	
Haute-Savoie	74	212 664	55	55	
Paris	75	1 095 108	282	282	
Seine-Maritime	76	454 763	117	117	
Seine et Marne	77	369 604	95	95	
Deux-Sèvres	79	127 576	33	33	
Somme	80	195 621	50	50	
Tarn et Garonne	82	73 918	19	19	
Var	83	327 146	84	84	
Vaucluse	84	177 940	46	46	
Vienne	86	147 126	38	38	
Haute-Vienne	87	143 464	37	37	
Yonne	89	123 876	32	32	
Essonne	91	379 272	98	98	
Hauts de Seine	92	590 946	152	152	
Val d'Oise	95	358 231	92	92	
Guadeloupe	96	112 478	29	29	
Réunion	97	157 853	41	41	
Martinique	99	106 536	27	27	
TOTAL ADIL		*13 614 477*	***3 500***	***3 500***	

FICHE 1 : « CONSULTATION FINANCIERE »

Fiche remplie lors des consultations financières, pour :

- les locataires et occupants à titre gratuit qui souhaitent accéder à la propriété,
- les propriétaires-occupants souhaitant acquérir une nouvelle résidence principale.

Cette fiche se substitue, pour ces ménages, aux fiches financières usuelles : elle reprend en effet toutes les questions de la fiche nationale. Chaque ADIL conserve une copie des fiches d'enquête, pour le traitement statistique habituel de ses consultations, et envoie l'original à l'ANIL qui en assurera la saisie.

Si vous ne retrouvez pas, dans cette fiche d'enquête, certaines questions supplémentaires que vous posez à vos consultants, il vous suffit de lui adjoindre une feuille annexe que vous conserverez pour vos traitements statistiques annuels.

Remarques

« Origine du consultant » : le code INSEE commune est essentiel pour le traitement de l'enquête. Il sera utilisé pour affecter les ménages par type de commune (urbaine / rurale) et taille d'agglomération.

Deux solutions :

- il peut être rempli directement par le conseiller, à partir des tables fournies par l'antenne locale de l'INSEE ;
- les conseillers indiquent le seul nom de la commune et le recodage est effectué plus tard par l'ADIL, à l'aide des mêmes tables INSEE.

« Mis à part le souhait de devenir propriétaire, pour quelles raisons souhaitez-vous déménager ? » Six grandes catégories sont d'abord proposées au choix du consultant (raisons professionnelles, familiales...). Pour le motif principal, des précisions sont ensuite demandées.

Quelques précisions :

Choix n°1 - « Raisons professionnelles » : mobilité professionnelle, perte d'emploi, départ en retraite...

Choix n°2 - « Raisons familiales » : décohabitation juvénile, mise en ménage, divorce ou séparation, naissance ou départ d'enfants, rapprochement familial, décès...
Choix n°3 - « Changer de logement » : logement de mauvaise qualité, trop petit, trop grand, habiter en maison individuelle et non plus en collectif ...
Choix n°4 - « Changer d'environnement » : recherche d'un autre quartier, d'une meilleure localisation...
Choix n°5 - « Opportunité foncière ou immobilière » : possibilité de rachat du logement actuellement loué, « bonne occasion », don d'un terrain à bâtir...
Choix n°6 - « vous êtes contraint de déménager » : congé donné par le propriétaire, expulsion ou expropriation, disparition du logement (démolition d'un logement insalubre, etc.).

Exemple : un ménage locataire d'un F3, qui souhaite acheter un appartement plus grand, et se rapprocher par la même occasion du lieu de travail de l'un des époux, citera les raisons professionnelles (1) et le souhait de changer de logement (3), celui-ci constituant pour eux la raison principale.

Mis à part le souhait de devenir propriétaire, pour quelles raisons souhaitez-vous déménager ?

- ☐ 1. Des raisons professionnelles
- ☐ 2. Des raisons familiales
- ☐ 3. Vous souhaitez changer de logement
- ☐ 4. Vous souhaitez changer d'environnement
- ☐ 5. Opportunité financière ou immobilière
- ☐ 6. Vous êtes contraint de déménager

Quelle est la raison principale ? N° | 3 |

Pouvez-vous préciser ? | *Recherche d'un logement plus grand* |

CARACTERISTIQUES DU MENAGE

« Conjoint actif » : Il s'agit bien de savoir si le conjoint est actuellement en activité, ce qui ne correspondra pas forcément à la définition du conjoint actif au sens PAP ou PAS.

LE LOGEMENT ACTUEL

Il importe d'indiquer le montant du loyer hors charges, celles-ci n'incluant pas toujours les mêmes frais, il serait ensuite hasardeux de comparer des montants de loyers + charges.

« Situation et environnement du logement actuel »

En zone urbaine, les consultants qui n'habitent pas en centre-ville précisent s'ils se trouvent :

- dans un quartier de grands immeubles collectifs (grands ensembles, notamment),
- dans un quartier de petits immeubles collectifs ou mixte (petits collectifs + pavillons),
- dans un quartier de maisons individuelles.

En zone rurale, « pleine campagne » correspond aux hameaux et maisons isolées.

LE LOGEMENT RECHERCHE

Les questions sur la composition de l'apport personnel ont été supprimées pour alléger le questionnaire : elles feront l'objet d'une enquête ultérieure.

« Nature de l'opération » : le cas « indéterminé » est ajouté à l'éventail de réponses habituelles, pour les consultants dont le choix n'est pas encore fixé à l'issue de l'entretien.

LA LOCALISATION SOUHAITEE

« Dans quel département cherchez-vous » : le cas échéant, plusieurs réponses possibles, en Ile-de-France notamment.

« Avez-vous une préférence pour une localisation particulière » : l'objectif est ici de savoir si la zone de recherche du nouveau logement est plus ou moins étendue et déterminée, et si possible, quelle est-elle.

=> S'il s'agit d'une commune, la zone est déjà considérée comme bien circonscrite ;

=> S'il s'agit d'une zone plus étendue ou plus floue, on parlera simplement de « secteur particulier ». Celui-ci peut-être, par exemple, l'ouest de l'agglomération, les environs de telle commune, « la ville nouvelle », etc.

=> Si le consultant n'a ni commune ni secteur particulier en vue, les deux cases « non » sont cochées.

Le traitement national « élémentaire » ne portera que sur l'alternative commune / secteur particulier / pas de préférence déterminée (solution par défaut). La question ouverte (quel secteur ou commune) est destinée au traitement local ; la réponse peut être détaillée à volonté ; vous pouvez notamment préciser le quartier recherché, pour les grandes communes.

Exemple 1 :

Dans quel département cherchez-vous ?			| *75* | *et 93*
Avez-vous une préférence pour une localisation particulière :			
Une commune ?	☐ non	☐ oui	=> Laquelle ? | *PARIS-11ème ou 12ème* |
Sinon, un secteur particulier ?	☐ non	☐ oui	=> Lequel ? | _____ |

Exemple 2 :

Dans quel département cherchez-vous ?			| *59* |
Avez-vous une préférence pour une localisation particulière :			
Une commune ?	☐ non	☐ oui	=> Laquelle ? | _____ |
Sinon, un secteur particulier ?	☐ non	☐ oui	=> Lequel ? | *Lille / Villeneuve d'Ascq* |

« Quel temps de trajet maximum accepteriez-vous pour vous rendre à votre lieu de travail ? » : à moins que le consultant ne considère que « ce n'est pas un critère essentiel » pour lui, indiquer le temps maximum toléré, quelque soit le mode de transport utilisé.

« Quels sont vos principaux critères pour le choix de votre futur lieu d'habitation » : les conseillers ne détaillent pas d'emblée les diverses solutions ; ils cochent celles-ci selon les réponses données spontanément pas les consultants. Vous retiendrez trois réponses au plus, puis préciserez s'il y a lieu quel est le critère principal.
Critère n°9 - « qualité architecturale et urbaine du secteur » : quartiers ou villages historiques, qualité du patrimoine ...

« Pour trouver un logement qui vous convienne, êtes-vous disposé à ... » : cette question à pour objet de cerner les termes de l'arbitrage entre localisation, statut, montant et taille du projet... **Il importe de proposer au consultant toutes ces alternatives.**

« Là où vous ne voudriez pas habiter » : en réponse à cette question ouverte peut être indiqué un nom de lieu - ville, quartier, etc - ou un type d'environnement : centre-ville, quartier bruyant, campagne, lotissement trop loin du centre, etc.

Fiche 1 : CONSULTATION FINANCIERE — ADIL | __ |

Origine du consultant
Département / code INSEE commune | __ | ___ |

ou nom de la commune | _____ |

Date | __ | __ | 95 |

Conseil ☐ 1. diagnostic ☐ 2. plan

Statut actuel du consultant
- ☐ 1. locataire du secteur privé
- ☐ 2. locataire HLM
- ☐ 3. propriétaire bailleur
- ☐ 4. propriétaire occupant
- ☐ 5. occupant à titre gratuit
- ☐ 6. travailleurs sociaux
- ☐ 7. professionnels de l'immobilier
- ☐ 8. collectivités locales

Projet résidentiel
- ☐ 1. maintien du statut actuel
- ☐ 2. accession à la propriété
- ☐ 3. amélioration de l'habitat
- ☐ 4. locatif privé
- ☐ 5. locatif HLM
- ☐ 6. investissement locatif
- ☐ 7. résidence secondaire

Mis à part le souhait de devenir propriétaire, pour quelles raisons souhaitez-vous déménager ?

- ☐ 1. Des raisons professionnelles
- ☐ 2. Des raisons familiales
- ☐ 3. Vous souhaitez changer de logement
- ☐ 4. Vous souhaitez changer d'environnement
- ☐ 5. Opportunité financière ou immobilière
- ☐ 6. Vous êtes contraint de déménager

Quelle est la raison principale ? N° | __ |

Pouvez-vous préciser ? | _____ |

Composition du ménage
- ☐ 1. célibataire, veuf, divorcé
- ☐ 2. jeune ménage
- ☐ 3. couple marié
- ☐ 4. concubins

Nombre d'enfants à charge | __ |

Age du chef de ménage | __ |

Conjoint actif ☐ oui ☐ non

Revenu mensuel net du ménage | _____ |

Profession du chef de ménage
- ☐ 1. agriculteur
- ☐ 2. artisan, commerçant,chef d'entreprise
- ☐ 3. cadre ou profession intellectuelle supérieure
- ☐ 4. profession intermédiaire
- ☐ 5. employé
- ☐ 6. ouvrier
- ☐ 7. retraité
- ☐ 8. étudiant
- ☐ 9. autre sans activité professionnelle

LOGEMENT ACTUEL

LOCATAIRE OU OCCUPANT A TITRE GRATUIT

Année d'installation | __ |

Loyer hors charges | ____ |
APL / AL | ____ |

Habitat ☐ Individuel ☐ Collectif
Nombre de pièces | __ |

PROPRIETAIRE

Année d'installation | __ |

Mensualité | ____ |
APL / AL | ____ |

Habitat ☐ Individuel ☐ Collectif
Nombre de pièces | __ |

Situation et environnement du logement actuel

En zone urbaine
- ☐ 1. centre-ville
- ☐ 2. quartier de grands collectifs (6 étages et plus)
- ☐ 3.quartier de petits collectifs (3 à 5 étages) ou mixte
- ☐ 4. des pavillons, des maisons individuelles

En zone rurale
- ☐ 5. centre-bourg
- ☐ 6. des pavillons, des maisons individuelles
- ☐ 7. pleine campagne

LOGEMENT RECHERCHE

Nature de l'opération
- ☐ 1. neuf en secteur diffus
- ☐ 2. neuf en secteur groupé
- ☐ 3. ancien sans travaux
- ☐ 4. ancien avec travaux
- ☐ 5. travaux
- ☐ 6. indéterminé

Habitat ☐ Individuel ☐ Collectif

Nombre de pièces principales |__|

Montant du projet |_____|

dont travaux éventuels |_____|

Montant de l'aide APL ou AL |____|

Taux d'effort après APL ou AL |__|

Montant de l'apport personnel : |_____|

Prêt	*Montant*	*Mensualité*

Projet
- ☐ 1. possible
- ☐ 3. retardé
- ☐ 2. modifié
- ☐ 4. déconseillé

LOCALISATION SOUHAITEE

Dans quel département cherchez-vous ? |__|

Avez-vous une préférence pour une localisation particulière :

Une commune ? ☐ non ☐ oui => Laquelle ? |_____|
(le cas échéant indiquer le quartier)

Un secteur particulier ? ☐ non ☐ oui => Lequel ? |_____|

Situation et environnement recherchés

En zone urbaine
- ☐ 1. centre-ville
- ☐ 2. quartier de grands collectifs (6 étages et plus)
- ☐ 3.quartier de petits collectifs (3 à 5 étages) ou mixte
- ☐ 4. des pavillons, des maisons individuelles
- ☐ 5. indifférent

En zone rurale
- ☐ 6. centre-bourg
- ☐ 7. des pavillons, des maisons individuelles
- ☐ 8. pleine campagne
- ☐ 9. indifférent

Quel temps de trajet maximum accepteriez-vous pour vous rendre à votre lieu de travail ?

☐ ce n'est pas un critère essentiel pour vous ☐ 10 mn ☐ 20 mn ☐ 30 mn ☐ 1 heure ☐ plus

Quels sont vos critères de choix de votre futur lieu d'habitation ? (trois réponses au plus)
- ☐ 1. desserte par les transports en commun
- ☐ 2. accès aux commerces et services
- ☐ 3. équipement scolaire ou universitaire
- ☐ 4. un quartier agréable, des espaces verts
- ☐ 5. à proximité de votre famille
- ☐ 6. voisinage
- ☐ 7. coût des logements ou des terrains
- ☐ 8. fiscalité locale
- ☐ 9. qualité architecturale et urbaine du secteur

Parmi ceux-ci, quel est le critère principal ? N° |__|

Pour trouver votre logement, êtes-vous disposé à :

• habiter ailleurs que vous ne l'envisagiez ?	☐ oui	☐ non
• rechercher un logement en locatif ?	☐ oui	☐ non
• payer plus cher ?	☐ oui	☐ non
• acheter un logement ou un terrain plus petit ?	☐ oui	☐ non
• habiter en collectif plutôt qu'en individuel ?	☐ oui	☐ non
• acheter un logement ancien plutôt que neuf ?	☐ oui	☐ non
• différer votre projet ?	☐ oui	☐ non

Là où vous ne voudriez pas habiter :
(nom de lieu ou type d'environnement) |_____|

FICHE 2 : « EMMENAGES RECENTS »

Fiche remplie lors des consultations juridiques, pour les locataires ou propriétaires occupants qui ont emménagé depuis 4 ans au plus - soit depuis le début de l'année 1991.

Elle est complétée en plus des fiches de consultation juridique habituelles. Chaque ADIL conserve ses fiches juridiques et n'envoie à l'ANIL que cette fiche d'enquête.

Remarques

Cette fiche est une version simplifiée de la précédente : elle comporte cinq séries de questions sur les caractéristiques du ménage, le logement actuel, le logement précédent, les raisons du déménagement et le choix de la localisation. Quelques précisions toutefois.

Revenu mensuel net du ménage : une répartition par tranches est proposée, cette information étant plus délicate à recueillir qu'au fil d'une consultation financière. **Le cas échéant, cette question peut être posée en dernier, pour ne pas rebuter d'emblée les personnes enquêtées.**

La localisation du logement précédent : pour le traitement national ne seront étudiés que les changements de ville (« Autre ville ? ») et de département. Pour le traitement local il parait toutefois intéressant de connaître la commune d'origine. Vous indiquez alors, au choix, le code INSEE ou le nom de la commune.

Nb : Les questions sur les conditions d'accès au logement locatif ont été supprimées pour alléger le questionnaire : elle feront l'objet d'une enquête ultérieure.

Fiche 2 : EMMENAGES RECENTS (4 ans au plus) ADIL |__|

Composition du ménage
- ☐ 1. célibataire, veuf, divorcé
- ☐ 2. jeune ménage
- ☐ 3. couple marié
- ☐ 4. concubins

Profession du chef de ménage
- ☐ 1. agriculteur
- ☐ 2. artisan, commerçant,chef d'entreprise
- ☐ 3. cadre ou profession intellectuelle supérieure
- ☐ 4. profession intermédiaire
- ☐ 5. employé
- ☐ 6. ouvrier
- ☐ 7. retraité
- ☐ 8. étudiant
- ☐ 9. autre sans activité professionnelle

Nombre d'enfants à charge |__|

Age du chef de ménage |__|

Conjoint actif ☐ oui ☐ non

Revenu mensuel net du ménage
- ☐ 1. moins de 5 000 F
- ☐ 2. de 5 000 à moins de 7 500 F
- ☐ 3. de 7 500 à moins de 10 000 F
- ☐ 4. de 10 000 à moins de 12 500 F
- ☐ 5. de 12 500 à moins de 15 000 F
- ☐ 6. de 15 000 à moins de 20 000 F
- ☐ 7. de 20 000 à moins de 25 000 F
- ☐ 8. de 25 000 à moins de 30 000 F
- ☐ 9. 30 000 F et plus

VOTRE LOGEMENT ACTUEL

Département/ code INSEE commune |__|___|

ou nom de la commune |_____|

Année d'installation |__|

Statut du consultant
- ☐ 1. locataire secteur privé
- ☐ 2. locataire HLM
- ☐ 3. propriétaire-occupant
- ☐ 4. occupant à titre gratuit

Loyer ou mensualité hors charges |____|

APL / AL |____|

Habitat ☐ Individuel ☐ Collectif

Nombre de pièces |__|

Situation et environnement

En zone urbaine
- ☐ 1. centre-ville
- ☐ 2. quartier de grands collectifs (6 étages et plus)
- ☐ 3.quartier de petits collectifs (3 à 5 étages) ou mixte
- ☐ 4. des pavillons, des maisons individuelles

En zone rurale
- ☐ 5. centre-bourg
- ☐ 6. des pavillons, des maisons individuelles
- ☐ 7. pleine campagne

VOTRE LOGEMENT PRECEDENT

Département |__|

Autre ville ? ☐ Oui ☐ Non

Nom de la commune |_____|

Statut du consultant
- ☐ 1. locataire secteur privé
- ☐ 2. locataire HLM
- ☐ 3. propriétaire-occupant
- ☐ 4. occupant à titre gratuit

Loyer ou mensualité hors charges |____|

APL / AL |____|

Habitat ☐ Individuel ☐ Collectif

Nombre de pièces |__|

Situation et environnement

En zone urbaine
- ☐ 1. centre-ville
- ☐ 2. quartier de grands collectifs (6 étages et plus)
- ☐ 3.quartier de petits collectifs (3 à 5 étages) ou mixte
- ☐ 4. des pavillons, des maisons individuelles

En zone rurale
- ☐ 5. centre-bourg
- ☐ 6. des pavillons, des maisons individuelles
- ☐ 7. pleine campagne

LES RAISONS DE VOTRE DEMENAGEMENT

Pour quelles raisons avez-vous déménagé ?

- ☐ 1. Des raisons professionnelles
- ☐ 2. Des raisons familiales
- ☐ 3. Vous souhaitiez changer de logement
- ☐ 4. Vous souhaitiez changer d'environnement
- ☐ 5. Opportunité financière ou immobilière
- ☐ 6. Vous êtiez contraint de déménager

Quelle est la raison principale ? N° | __ |

Pouvez-vous préciser ? |_____|

LE CHOIX DE LA LOCALISATION

Quel temps de trajet maximum acceptiez-vous pour vous rendre à votre lieu de travail ?

☐ ce n'était pas un critère essentiel pour vous ☐ 10 mn ☐ 20 mn ☐ 30 mn ☐ 1 heure ☐ plus

Quels étaient vos principaux critères pour le choix de votre lieu d'habitation ? (trois au plus)

- ☐ 1. desserte par les transports en commun
- ☐ 2. accès aux commerces et services
- ☐ 3. équipement scolaire ou universitaire
- ☐ 4. un quartier agréable, des espaces verts
- ☐ 5. à proximité de votre famille
- ☐ 6. voisinage
- ☐ 7. coût des logements ou des terrains
- ☐ 8. fiscalité locale
- ☐ 9. qualité architecturale et urbaine de l'environnement

Parmi ceux-ci, quel était le critère principal ? N° | __ |

Pour trouver votre logement, avez-vous dû :

• habiter ailleurs que vous ne le souhaitiez ?	☐ oui	☐ non
• louer alors que vous souhaitiez acquérir un logement ?	☐ oui	☐ non
• payer plus cher que vous ne l'envisagiez ?	☐ oui	☐ non
• prendre un logement ou un terrain plus petit ?	☐ oui	☐ non
• habiter en collectif plutôt qu'en individuel ?	☐ oui	☐ non
• habiter un logement ancien plutôt que neuf ?	☐ oui	☐ non
• retarder votre déménagement ?	☐ oui	☐ non

Là où vous ne vouliez pas habiter :
(nom de lieu ou type d'environnement) |_____|

FICHE 3 : « RECHERCHE EN LOCATIF »

Cette enquête concerne plus particulièrement les ADIL qui reçoivent de nombreuses visites de consultants à la recherche d'un logement en locatif.

Cette fiche est complétée en plus des fiches de consultation juridique habituelles. Chaque ADIL conserve ses fiches juridiques et n'envoie à l'ANIL que cette fiche d'enquête.

Elle est construite sur le même modèle que la fiche n°1 : « Consultation financière », et n'appelle donc pas de commentaires particuliers.

Fiche 3 : RECHERCHE EN LOCATIF ADIL |__|

Origine du consultant

Département / code INSEE commune |__|___| ou nom de la commune |_____|

Statut actuel du consultant

- ☐ 1. locataire du secteur privé
- ☐ 2. locataire HLM
- ☐ 3. propriétaire bailleur
- ☐ 4. propriétaire occupant
- ☐ 5. occupant à titre gratuit

Statut souhaité

- ☐ 1. maintien du statut actuel
- ☐ 2. locatif privé
- ☐ 3. locatif HLM

Pour quelles raisons souhaitez-vous déménager ?

- ☐ 1. Des raisons professionnelles
- ☐ 2. Des raisons familiales
- ☐ 3. Vous souhaitez changer de logement
- ☐ 4. Vous souhaitez changer d'environnement
- ☐ 5. Opportunité financière ou immobilière
- ☐ 6. Vous êtes contraint de déménager

Quelle est la raison principale ? N° |__|

Pouvez-vous préciser ? |_____|

Composition du ménage

- ☐ 1. célibataire, veuf, divorcé
- ☐ 2. jeune ménage
- ☐ 3. couple marié
- ☐ 4. concubins

Nombre d'enfants à charge |__|

Age du chef de ménage |__|

Conjoint actif ☐ oui ☐ non

Profession du chef de ménage

- ☐ 1. agriculteur
- ☐ 2. artisan, commerçant,chef d'entreprise
- ☐ 3. cadre ou profession intellectuelle supérieure
- ☐ 4. profession intermédiaire
- ☐ 5. employé
- ☐ 6. ouvrier
- ☐ 7. retraité
- ☐ 8. étudiant
- ☐ 9. autre sans activité professionnelle

Revenu mensuel net du ménage

- ☐ 1. moins de 5 000 F
- ☐ 2. de 5 000 à moins de 7 500 F
- ☐ 3. de 7 500 à moins de 10 000 F
- ☐ 4. de 10 000 à moins de 12 500 F
- ☐ 5. de 12 500 à moins de 15 000 F
- ☐ 6. de 15 000 à moins de 20 000 F
- ☐ 7. de 20 000 à moins de 25 000 F
- ☐ 8. de 25 000 à moins de 30 000 F
- ☐ 9. 30 000 F et plus

LOGEMENT ACTUEL

LOCATAIRE OU OCCUPANT A TITRE GRATUIT

Année d'installation |__|

Loyer hors charges |____|
APL / AL |____|

Habitat ☐ Individuel ☐ Collectif
Nombre de pièces |__|

PROPRIETAIRE

Année d'installation |__|

Mensualité |____|
APL / AL |____|

Habitat ☐ Individuel ☐ Collectif
Nombre de pièces |__|

Situation et environnement du logement actuel

En zone urbaine

- ☐ 1. centre-ville
- ☐ 2. quartier de grands collectifs (6 étages et plus)
- ☐ 3.quartier de petits collectifs (3 à 5 étages) ou mixte
- ☐ 4. des pavillons, des maisons individuelles

En zone rurale

- ☐ 5. centre-bourg
- ☐ 6. des pavillons, des maisons individuelles
- ☐ 7. pleine campagne

LOGEMENT ET LOCALISATION RECHERCHES

Habitat ☐ Individuel ☐ Collectif **Montant du loyer hors charges** |_ _ _ _|

Nombre de pièces |_ _|

Dans quel département cherchez-vous ? |_ _|

Avez-vous une préférence pour une localisation particulière :

Une commune ? ☐ non ☐ oui => Laquelle ? |_____|
(le cas échéant indiquer le quartier)

Un secteur particulier ? ☐ non ☐ oui => Lequel ? |_____|

Situation et environnement recherchés

En zone urbaine
- ☐ 1. centre-ville
- ☐ 2. quartier de grands collectifs (6 étages et plus)
- ☐ 3.quartier de petits collectifs (3 à 5 étages) ou mixte
- ☐ 4. des pavillons, des maisons individuelles
- ☐ 5. indifférent

En zone rurale
- ☐ 6. centre-bourg
- ☐ 7. des pavillons, des maisons individuelles
- ☐ 8. pleine campagne
- ☐ 9. indifférent

Quel temps de trajet maximum accepteriez-vous pour vous rendre à votre lieu de travail ?

☐ ce n'est pas un critère essentiel pour vous ☐ 10 mn ☐ 20 mn ☐ 30 mn ☐ 1 heure ☐ plus

Quels sont vos critères de choix de votre futur lieu d'habitation ? (trois réponses au plus)
- ☐ 1. desserte par les transports en commun
- ☐ 2. accès aux commerces et services
- ☐ 3. équipement scolaire ou universitaire
- ☐ 4. un quartier agréable, des espaces verts
- ☐ 5. à proximité de votre famille
- ☐ 6. voisinage
- ☐ 7. coût des logements ou des terrains
- ☐ 8. fiscalité locale
- ☐ 9. qualité architecturale et urbaine du secteur

Parmi ceux-ci, quel est le critère principal ? N° |_ _|

Pour trouver votre logement, êtes-vous disposé à :
- habiter ailleurs que vous ne l'envisagiez ? ☐ oui ☐ non
- acheter un logement si vous ne trouvez pas en locatif ? ☐ oui ☐ non
- payer un loyer plus élevé ? ☐ oui ☐ non
- prendre un logement plus petit ? ☐ oui ☐ non
- habiter en collectif plutôt qu'en individuel ? ☐ oui ☐ non
- habiter un logement ancien plutôt que neuf ? ☐ oui ☐ non
- différer votre déménagement ? ☐ oui ☐ non

Là où vous ne voudriez pas habiter :
(nom de lieu ou type d'environnement) |_____|

III. LES OBSERVATIONS DES CONSEILLERS

Au terme de l'enquête, en juin, un bilan des observations des conseillers sur les choix de localisation pourra être établi dans chaque ADIL. Ces remarques seront ensuite confrontées au plan national au mois de juin prochain, à l'occasion d'une première présentation des résultats de l'enquête « consultants ».

En outre, nous vous proposons de constituer une équipe d'une dizaine de conseillers, issus de quelques ADIL volontaires. Le rôle de cette équipe sera simplement d'observer avec une attention particulière, si possible à partir d'entretiens approfondis avec certains consultants. L'objectif est de compléter les résultats de l'enquête auprès des consultants par une approche plus qualitative. Une formation adéquate sera assurée à l'ANIL.

D'une façon générale, rappelons que l'objectif est d'analyser :
- la zone de prospection du nouveau logement,
- les arbitrages qui gouvernent le choix de la localisation définitive.

Plus précisément, il s'agira ici d'étudier les points suivants, de façon plus approfondie que ne le permettent les fiches d'enquête.

1. L'appréciation portée sur la localisation et l'environnement du logement initial.

2. La préparation du projet : a-t-il été préparé de longue date et de quelle façon ; comment le ménage a-t-il notamment constitué son apport (aides familiales, subventions, revente, autres ?) ; quels sont les facteurs déclenchants du projet.

3. Où cherchent-ils ?
- Ont-ils une zone de prédilection ou des axes de recherche particuliers ? Les repérer le cas échéant sur carte, après l'entretien.
- Y-a-t-il, au contraire, des secteurs où ils ne souhaitent pas aller, des « zones de rejet » ? Les repérer de même.

4. Pourquoi ?

- Quelles sont les qualités essentielles de la localisation recherchée, les critères de choix ? Essayer notamment de mieux cerner les critères les plus subjectifs que le questionnaire ne permet pas de bien étudier : image, valorisation sociale et influence de la famille en particulier...
- Comment en sont-ils venus à chercher dans tel ou tel secteur et comment cherchent-ils ?
- A l'origine, avaient-ils d'autres secteurs en vue, auxquels ils ont dû renoncer ? Pourquoi ? Quels secteurs ? Les situer.

En définitive, il s'agit notamment d'étudier leur appréhension du marché local, de l'offre disponible, des différents « micro-marchés ».

5. Les termes de l'arbitrage entre les critères essentiels de localisation, taille, effort financier et statut.

- Quels sont leurs choix au cours de la consultation, les termes des simulations successives : sur quels critères jouent-ils et dans quel ordre de préférence ?
- Ce qu'ils vont faire ensuite : leurs intentions, délai et chances de réalisation du projet ?

<u>La méthode employée</u>

Les conseillers procèdent à quelques études de cas, plus ou moins approfondies selon l'entretien qu'il aura pu avoir avec les ménages. Il constitue chaque fois un dossier qui comprend :

- une copie de la fiche d'enquête
- ses observations sur les points indiqués ci-dessus, et le cas échéant, les simulations successives qui ont été effectuées.
- éventuellement, une carte sur laquelle sont reportées les zones ou axes de prospection du consultant, les zones de rejet, la localisation de son logement actuel.

Raisonnablement, chaque conseiller peut réaliser une petite dizaine d'études de cas détaillées, fondées sur un entretien approfondi. Pour les autres consultants, il peut se contenter d'un dossier plus sommaire.

IV. LA CONSULTATION DES PARTENAIRES DES ADIL

Bien entendu, tous les partenaires et professionnels sont susceptibles d'être consultés et doivent être associés à l'opération. Il en est certains dont la contribution peut-être, néanmoins, plus fournie que d'autres sur le thème de la localisation. Ce sont, a priori :

- les services habitat ou logement des collectivités locales d'une certaine importance, les élus ;
- les agences d'urbanismes et Directions Départementales de l'Equipement,
- les organismes HLM,
- les lotisseurs, promoteurs et constructeurs,
- les agents immobiliers, ou les notaires en milieu rural,
- et dans une moindre mesure, les Caisses d'Allocations Familiales.

Les partenaires et professionnels peuvent être principalement interrogés sur trois thèmes.

1er thème : le marché local de l'habitat.

Faire le point des connaissances sur :

- les différents secteurs d'habitation ou « segments » du marché local de l'habitat - leur localisation, leurs caractéristiques (logements et ménages), leur image et leur valorisation sociale;
- les mouvements constatés entre ces secteurs : étude des flux de population, zones stables, en croissance, en déclin... ;
- les termes de l'ajustement de l'offre et de la demande : les prix, les tensions du marché, les « sous-marchés » éventuels.

2ème thème : la demande et les choix des ménages en matière de localisation.

Nous retrouvons ici les termes de l'enquête auprès des consultants. Il s'agit de même de demander aux partenaires ce qu'ils savent sur :

- les zones de recherche pour les différents types de ménages,
- les zones d'attraction et les zones de rejet,
- les critères de choix des ménages,
- l'arbitrage entre localisation, taille ou type, et statut d'occupation.

C'est en particulier auprès des partenaires que l'on peut espérer des renseignements sur les caractéristiques de la demande dans le secteur HLM.

3ème thème : dans quelle mesure cette demande est-elle prise en compte par les partenaires et professionnels ?

Ce type de renseignement nous sera utile par la suite pour étayer des conclusions d'ordre pratique. Il s'agit d'étudier :

- l'idée que les partenaires et professionnels se font de la demande et des choix des ménages en matière de localisation ;
- dans quelle mesure en tiennent-ils compte ?

Voyons plus précisément sur quels points peuvent-être interrogés les différents partenaires.

1. Services habitat ou logement des collectivités locales, élus.

Thème 1 - le marché local de l'habitat

Thème 2 - la demande et des choix de localisation des ménages, notamment :

- la demande dans le secteur social,
- pour les critères de choix : l'impact éventuel des règles d'urbanisme et de la fiscalité locale ?

Thème 3 - la prise en compte de la demande : les politiques locales de l'habitat.

2. Agences d'urbanisme, directions régionales et départementales de l'équipement, observatoires de l'habitat, etc.

Les thèmes sont a priori les mêmes que pour le groupe précédent. La contribution de ces organismes (documents d'études puis entretiens éventuels) peut être surtout sollicitée pour les deux premiers.

Thème 1 - le marché local de l'habitat

On recherchera notamment quels sont les découpages et les typologies utilisées pour l'étude du marché local. Celles-ci pourront être en effet employées pour le traitement de l'enquête auprès des consultants. Vous trouverez ci-joint l'exemple de la typologie établie par l'Observatoire Régional de l'Habitat de la région Nord-Pas de Calais (ORHA).

Thème 2 - la demande et les choix de localisation des ménages.

- la demande dans le secteur social,
- pour les critères de choix : l'impact éventuel des règles d'urbanisme et des projets d'aménagement ?

Thème 3 - la prise en compte de la demande : les politiques locales de l'habitat.

3. Organismes HLM

Thème 2 - la demande et des choix de localisation des ménages : l'analyse de la demande dans le secteur social.

Pour ces questions, certains organismes HLM peuvent disposer de données consistantes : se renseigner sur l'exploitation qui est faite des fichiers de demandes, le bilan social des organismes, les enquêtes éventuelles sur la mobilité interne, les préférences et la satisfaction des locataires, les études sur le peuplement du parc, etc.

Des contacts sont en cours avec l'UNFOHLM, afin de mettre au point les termes d'une collaboration plus étroite avec les organismes HLM, dans le cadre de cette consultation.

4. Lotisseurs, promoteurs et constructeurs, agents immobiliers ou notaires

Thème 1 - le marché local de l'habitat
Thème 2 - la demande et des choix de localisation des ménages
Thème 3 - la prise en compte de la demande

5. Caisses d'Allocations Familiales

Thème 2 - du moins pour la demande et des choix de localisation des ménages modestes.
Dans quelle mesure ces ménages se réservent-ils quand même une marge de manoeuvre en matière de localisation ? Marquent-ils, malgré les contraintes qui pèsent sur eux, des préférences en matière de localisation ? Lesquelles ?

V. A PROPOS DU CHOIX DE LA LOCALISATION : QUELQUES REFERENCES

1. La localisation et l'environnement dans l'Enquête Nationale Logement.

- ENL 1988 : les raisons du déménagement pour les ménages mobiles, les inconvénients cités par les ménages selon qu'ils souhaitent ou non changer de logement (données encore indisponibles pour l'ENL 1992).
- ENL 1984, 1988 et 1992 : les choix des ménages souhaitant déménager (statut et type d'occupation).

2. Un point sur la recherche en matière de choix de la localisation

« Logement, mobilité et populations urbaines », Cahiers du Programme Interdisciplinaire de Recherche sur la ville (PIR-Ville), sous la direction de C. Bonvalet, CNRS Editions, Paris, 1994 - *extraits, pp 59 à 66.*

3. Hiérarchie sociale et hiérarchie spatiale du territoire

« Représentation socio-économique du territoire : typologie des quartiers et des communes selon la profession et l'activité économique de leurs habitants », Nicole Tabard, INSEE, avril 1993 - *résumé.*

4. Un exemple de découpage du territoire pour l'analyse du marché local de l'habitat

Le découpage en bassins d'habitat et la typologie des communes utilisés par l'Observatoire Régional de l'Habitat et de l'Aménagement du Nord-Pas de Calais (ORHA).
Source : « Enjeux et perspectives de l'habitat en région Nord-Pas de Calais », ORHA, octobre 1993.

[A1]

1. La localisation et l'environnement dans l'Enquête Nationale Logement.

ENL 1988 : les raisons du déménagement pour les ménages mobiles, les inconvénients cités par les ménages selon qu'ils souhaitent ou non changer de logement (données encore indisponibles pour l'ENL 1992).

TABLEAU 612 - MENAGES PERMANENTS MOBILES, SELON LE MOTIF DE DEMENAGEMENT (1) PAR AGE DE LA PERSONNE DE REFERENCE.

ENSEMBLE — EN %

AGE DE LA PERSONNE DE REFERENCE	RAISONS PROFES-SION-NELLES	RAISONS PERSON-NELLES	RAISONS LIEES AU LOGEMENT	RAISONS LIEES A L'ENVI-RONNEMENT	MOBILITE RESIDEN-TIELLE FORCEE	AUTRES CAS	ENSEMBLE
MOINS DE 30 ANS	16,9	10,8	61,8	3,2	0,7	6,7	100,0
DE 30 A 39 ANS	11,8	14,9	59,8	3,3	2,9	7,3	100,0
DE 40 A 49 ANS	15,2	14,2	52,4	4,0	4,7	9,4	100,0
DE 50 A 59 ANS	14,4	20,4	37,8	5,2	9,2	13,0	100,0
DE 60 A 69 ANS	23,9	21,1	29,5	5,2	4,2	16,2	100,0
70 ANS ET PLUS	6,8	28,5	30,7	8,6	6,5	19,0	100,0
ENSEMBLE	14,4	16,4	50,9	4,2	4,0	10,0	100,0

NON MIGRANTS — EN %

AGE DE LA PERSONNE DE REFERENCE	RAISONS PROFES-SION-NELLES	RAISONS PERSON-NELLES	RAISONS LIEES AU LOGEMENT	RAISONS LIEES A L'ENVI-RONNEMENT	MOBILITE RESIDEN-TIELLE FORCEE	AUTRES CAS	ENSEMBLE
MOINS DE 30 ANS	9,8	10,4	69,4	3,5	0,8	6,2	100,0
DE 30 A 39 ANS	6,8	13,8	65,9	3,7	3,2	6,6	100,0
DE 40 A 49 ANS	8,1	13,9	58,9	4,6	5,4	9,2	100,0
DE 50 A 59 ANS	10,2	17,7	42,7	5,8	10,4	13,2	100,0
DE 60 A 69 ANS	17,8	16,1	35,9	5,7	5,1	19,4	100,0
70 ANS ET PLUS	5,4	20,1	35,6	10,3	7,3	21,4	100,0
ENSEMBLE	8,9	14,4	57,4	4,7	4,5	10,0	100,0

MIGRANTS — EN %

AGE DE LA PERSONNE DE REFERENCE	RAISONS PROFES-SION-NELLES	RAISONS PERSON-NELLES	RAISONS LIEES AU LOGEMENT	RAISONS LIEES A L'ENVI-RONNEMENT	MOBILITE RESIDEN-TIELLE FORCEE	AUTRES CAS	ENSEMBLE
MOINS DE 30 ANS	71,1	14,0	3,0	0,6	-	11,3	100,0
DE 30 A 39 ANS	54,6	24,5	7,6	0,5	-	12,8	100,0
DE 40 A 49 ANS	64,8	16,8	7,5	-	-	11,0	100,0
DE 50 A 59 ANS	44,3	39,9	3,0	1,5	-	11,4	100,0
DE 60 A 69 ANS	50,0	42,5	2,3	2,8	-	2,4	100,0
70 ANS ET PLUS	13,8	71,4	6,0	-	2,5	6,3	100,0
ENSEMBLE	53,0	30,7	5,4	0,8	0,2	8,9	100,0

(1) NE SONT PRIS EN COMPTE QUE LES MENAGES AYANT DEMENAGE UNE SEULE FOIS DURANT LA PERIODE.

INSEE : enquête logement 1988

TABLEAU 613A - MENAGES PERMANENTS MOBILES, SELON LE MOTIF DE DEMENAGEMENT (1),

PAR CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE DE LA PERSONNE DE REFERENCE.

ENSEMBLE

EN %

CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE	RAISONS PROFESSIONNELLES	RAISONS PERSONNELLES	RAISONS LIEES AU LOGEMENT	RAISONS LIEES A L'ENVIRONNEMENT	MOBILITE RESIDENTIELLE FORCEE	AUTRES CAS	ENSEMBLE
AGRICULTEURS EXPLOITANTS	19,7	12,5	56,8	-	1,2	10,0	100,0
ARTISANS COMMERCANTS	14,6	14,2	50,3	1,4	4,6	14,9	100,0
CHEFS D'ENTREPRISE, PROFESSIONS LIBERALES	15,8	12,4	48,8	3,5	4,5	15,0	100,0
CADRES SUPERIEURS	23,2	11,6	51,8	3,1	2,8	7,6	100,0
PROFESSIONS INTERMEDIAIRES	15,2	13,4	54,6	3,6	3,1	10,1	100,0
EMPLOYES	12,6	21,6	50,8	4,5	2,0	8,5	100,0
OUVRIERS QUALIFIES	7,7	11,4	67,9	3,7	4,3	5,1	100,0
OUVRIERS NON QUALIFIES	10,7	12,5	59,4	4,9	5,4	7,1	100,0
RETRAITES	20,1	24,1	28,2	6,0	5,3	16,3	100,0
AUTRES PERS. SANS ACTIVITE PROFESSIONNELLE	5,1	28,1	38,9	7,3	7,5	13,1	100,0
ENSEMBLE	14,4	16,4	50,9	4,2	4,0	10,0	100,0

(1) NE SONT PRIS EN COMPTE QUE LES MENAGES AYANT DEMENAGE UNE SEULE FOIS DURANT LA PERIODE.

INSEE : enquête logement 1988

NON MIGRANTS

EN %

CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE	RAISONS PROFESSIONNELLES	RAISONS PERSONNELLES	RAISONS LIEES AU LOGEMENT	RAISONS LIEES A L'ENVIRONNEMENT	MOBILITE RESIDENTIELLE FORCEE	AUTRES CAS	ENSEMBLE
AGRICULTEURS EXPLOITANTS	18,4	10,1	58,7	-	1,4	11,4	100,0
ARTISANS COMMERCANTS	11,9	13,0	54,9	1,6	5,1	13,4	100,0
CHEFS D'ENTREPRISE, PROFESSIONS LIBERALES	13,2	12,9	50,5	3,7	4,7	15,1	100,0
CADRES SUPERIEURS	10,0	11,5	64,3	4,0	3,5	6,8	100,0
PROFESSIONS INTERMEDIAIRES	7,7	12,2	62,4	4,1	3,6	10,0	100,0
EMPLOYES	8,1	20,0	56,7	5,0	2,2	7,9	100,0
OUVRIERS QUALIFIES	4,4	10,8	71,3	3,8	4,6	5,0	100,0
OUVRIERS NON QUALIFIES	7,4	12,0	62,9	5,1	5,8	6,9	100,0
RETRAITES	15,4	17,4	34,3	7,0	6,4	19,5	100,0
AUTRES PERS. SANS ACTIVITE PROFESSIONNELLE	4,8	24,6	42,3	8,0	8,2	12,1	100,0
ENSEMBLE	8,9	14,4	57,4	4,7	4,5	10,0	100,0

TABLEAU 613C - MENAGES PERMANENTS MOBILES, SELON LE MOTIF DE DEMENAGEMENT (1),

PAR CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE DE LA PERSONNE DE REFERENCE.

MIGRANTS

EN %

CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE	RAISONS PROFESSIONNELLES	RAISONS PERSONNELLES	RAISONS LIEES AU LOGEMENT	RAISONS LIEES A L'ENVIRONNEMENT	MOBILITE RESIDENTIELLE FORCEE	AUTRES CAS	ENSEMBLE
AGRICULTEURS EXPLOITANTS	28,9	28,7	42,4	-	-	-	100,0
ARTISANS COMMERCANTS	37,9	24,5	10,0	-	-	27,7	100,0
CHEFS D'ENTREPRISE, PROFESSIONS LIBERALES	75,8	-	12,5	-	-	11,8	100,0
CADRES SUPERIEURS	72,9	11,9	4,7	-	-	10,6	100,0
PROFESSIONS INTERMEDIAIRES	62,3	21,5	5,4	-	-	10,7	100,0
EMPLOYES	49,0	34,1	2,1	0,8	-	14,1	100,0
OUVRIERS QUALIFIES	60,5	20,0	11,9	0,9	-	6,7	100,0
OUVRIERS NON QUALIFIES	61,0	19,9	6,0	2,1	-	11,0	100,0
RETRAITES	39,0	50,8	3,6	2,1	0,8	3,7	100,0
AUTRES PERS. SANS ACTIVITE PROFESSIONNELLE	8,2	67,3	-	-	-	24,5	100,0
ENSEMBLE	53,0	30,7	5,4	0,8	0,1	9,9	100,0

(1) NE SONT PRIS EN COMPTE QUE LES MENAGES AYANT DEMENAGE UNE SEULE FOIS DURANT LA PERIODE.

INSEE : enquête logement 1988

TABLEAU 711 (fin) - FREQUENCE DES INCONVENIENTS CITES PAR LES MENAGES SOUHAITANT OU NON DEMENAGER SELON L'OPINION SUR LEUR LOGEMENT ET LE TYPE D'IMMEUBLE ACTUEL.

ENSEMBLE

EN %

	INCONVENIENTS DU LOGEMENT ACTUEL...									
	LOGEMENT TROP PETIT	LOGEMENT MAUVAISE QUALITE	ENVIRON-NEMENT BRUYANT	ENVIRON-NEMENT DEPLAISANT	LOGEMENT TROP LOIN DU CENTRE	LOGEMENT TROP LOIN DU TRAVAIL	LOYER TROP ELEVE	DESIR D'ETRE PRO-PRIETAIRE	DESIR D'UN AUTRE TYPE D'IMMEUBLE	AUTRES
TRES SATISFAISANTES										
.SOUHAITANT DEMENAGER	20,2	12,7	11,4	8,7	17,1	13,8	27,8	57,4	29,4	18,6
.NE SOUHAITANT PAS DEMENAGER	4,1	3,9	8,9	4,0	11,3	7,1	11,9	15,2	2,4	4,7
.ENSEMBLE	*5,1*	*4,4*	*9,1*	*4,3*	*11,6*	*7,5*	*13,7*	*20,0*	*4,0*	*5,6*
SATISFAISANTES										
.SOUHAITANT DEMENAGER	39,0	30,5	24,6	15,9	14,9	14,8	31,4	52,6	39,2	19,0
.NE SOUHAITANT PAS DEMENAGER	10,3	16,8	15,4	6,9	14,9	8,8	17,0	14,8	4,8	6,8
.ENSEMBLE	*14,5*	*18,8*	*16,8*	*8,2*	*14,9*	*9,8*	*20,6*	*24,3*	*10,0*	*8,7*
ACCEPTABLES										
.SOUHAITANT DEMENAGER	47,2	64,1	34,7	24,9	15,9	16,2	34,0	39,9	44,3	21,1
.NE SOUHAITANT PAS DEMENAGER	17,4	44,2	21,5	11,2	19,9	9,5	24,4	13,1	7,5	8,8
.ENSEMBLE	*27,1*	*50,6*	*25,8*	*15,6*	*18,6*	*11,8*	*28,8*	*25,4*	*19,5*	*13,0*
INSUFFISANTES										
.SOUHAITANT DEMENAGER	66,7	81,4	40,4	30,6	14,9	15,1	37,5	33,9	41,7	17,8
.NE SOUHAITANT PAS DEMENAGER	30,2	79,5	24,0	14,5	22,4	9,9	25,9	10,5	7,0	11,6
.ENSEMBLE	*51,5*	*80,6*	*33,6*	*23,9*	*18,0*	*13,1*	*34,2*	*27,3*	*27,4*	*15,5*
TRES INSUFFISANTES										
.SOUHAITANT DEMENAGER	71,7	91,3	44,5	38,7	19,0	14,1	45,7	23,3	47,8	21,9
.NE SOUHAITANT PAS DEMENAGER	35,6	88,8	21,4	20,8	20,2	9,7	34,6	17,5	9,1	12,8
.ENSEMBLE	*63,6*	*90,7*	*39,2*	*34,7*	*19,3*	*13,1*	*44,5*	*22,7*	*39,2*	*19,9*
ENSEMBLE										
.SOUHAITANT DEMENAGER	48,5	66,7	31,8	23,3	15,8	15,2	35,0	41,0	41,5	19,7
.NE SOUHAITANT PAS DEMENAGER	10,6	20,9	15,0	7,2	15,1	8,4	18,6	14,2	4,7	8,7
.ENSEMBLE	**18,8**	**28,2**	**18,5**	**10,6**	**15,2**	**10,0**	**24,7**	**24,3**	**12,5**	**9,7**

INSEE : enquête logement 1988

TABLEAU 713 - FREQUENCE DES INCONVENIENTS CITES PAR LES MENAGES SELON LA CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE DE LA PERSONNE DE REFERENCE.

EN %

	INCONVENIENTS DU LOGEMENT ACTUEL...									
	LOGEMENT TROP PETIT	LOGEMENT MAUVAISE QUALITE	ENVIRON-NEMENT BRUYANT	ENVIRON-NEMENT DEPLAISANT	LOGEMENT TROP LOIN DU CENTRE	LOGEMENT TROP LOIN DU TRAVAIL	LOYER TROP ELEVE	DESIR D'ETRE PRO-PRIETAIRE	DESIR D'UN AUTRE TYPE D'IMMEUBLE	AUTRES
AGRICULTEURS EXPLOITANTS	10,9	32,2	7,6	2,9	25,8	3,2	20,6	48,6	1,0	7,5
ARTISANS, COMMERCANTS	18,7	27,5	21,6	10,1	11,5	5,7	19,7	37,9	12,3	9,2
CHEFS D'ENTREPRISE	22,0	24,5	20,6	10,6	8,3	8,0	24,3	42,7	10,2	10,9
CADRES SUPERIEURS	24,4	26,1	19,2	9,7	12,3	14,9	22,7	40,2	14,2	10,6
PROFESSIONS INTERMEDIAIRES	25,3	28,4	18,6	10,4	13,1	14,3	25,5	37,2	17,5	11,5
EMPLOYES	25,3	33,9	20,0	13,6	11,8	14,4	27,4	25,6	20,2	11,3
OUVRIERS	25,1	34,0	19,9	13,8	14,3	14,1	28,7	28,3	18,5	9,0
RETRAITES	7,3	22,3	16,8	6,2	18,7	0,9	18,9	4,5	4,0	8,7
AUT PERS SANS ACTIVITE PROFESS.	15,2	26,2	20,1	10,7	17,2	4,5	22,8	7,3	9,1	8,3
ENSEMBLE	**18,8**	**28,2**	**18,5**	**10,6**	**15,2**	**10,0**	**24,7**	**24,3**	**12,5**	**9,7**

INSEE : enquête logement 1988

ENL 1984, 1988 et 1992 : les choix des ménages souhaitant déménager *(Source : INSEE Première, septembre 1994)*

❹ Souhaits des ménages en matière de mobilité

En %

	1984	1988	1992
Proportion de ménages :			
Souhaitant changer de logement	21,0	21,0	19,3
Contraints de quitter leur logement	2,1	2,3	2,3
Ensemble des mobiles potentiels	**23,1**	**23,3**	**21,6**
Parmi les mobiles potentiels, proportion des ménages envisageant d'être :			
Propriétaires	48,4	49,0	43,1
Locataires	42,3	41,5	47,7
En maison individuelle	53,9	51,9	50,1
En appartement	36,2	36,3	39,3

Source: Enquêtes logement, Insee

2. Un point sur la recherche en matière de choix de la localisation

« Logement, mobilité et populations urbaines », Cahiers du Programme Interdisciplinaire de Recherche sur la ville (PIR-Ville), sous la direction de C. Bonvalet, CNRS Editions, Paris, 1994 - *extraits, pp 59 à 66.*

Stratégies résidentielles et localisation

En fait, les trajectoires résidentielles des ménages sont diverses, de multiples facteurs interviennent et déforment la vision linéaire du « parcours logement » pour introduire une réalité plus complexe.

J. Brun souligne au cours du séminaire « Stratégies résidentielles » les difficultés théoriques du terme de stratégies de localisation. Il faut admettre, si l'on parle de stratégie, que « *les individus ont un minimum de liberté d'action et de lucidité dans leur pratique résidentielle* » et repenser la notion de mobilité en posant les migrants comme acteurs. Mais la localisation n'est pour ainsi dire jamais un but en soi et renvoie aussi à un mode de vie. L'article de J. Fagnani illustre le lien entre mode de vie et localisation. Les femmes actives des couches moyennes en région parisienne privilégient bien un certain mode de vie en préférant rester à Paris, quitte à restreindre la taille du logement et parfois leur descendance.

Il existe en fait de nombreuses études françaises et étrangères qui essayent d'expliquer la localisation des individus et son rôle dans le choix d'un logement. C. Rhein a fait le recensement des travaux dans ce domaine. Certains auteurs ont mis l'accent sur le rôle du prix du logement par rapport aux revenus des ménages, et sur les coûts des transports, d'autres sur les équipements collectifs, d'autres enfin sur celui de type de logement et du statut d'occupation. C. Rhein souligne les limites de ces approches trop réductrices et indique deux directions de recherches plus prometteuses. La première tient compte de la dimension sociale de l'espace et des interactions entres les dimensions sociales, démographiques et ethniques. La seconde part du principe qu'il existe une confrontation entre l'offre et la demande en termes de sous-marchés au sein desquels les ménages trouvent à se loger.

La position dans le système productif est un déterminant fondamental de la position dans l'espace selon N. Tabard. Cette perspective a permis de mieux cerner les contraintes de l'espace, de la distance au travail ainsi que le rôle de la mobilité dans la restructuration de l'espace urbain et inversement, celui de la restructuration urbaine sur les comportements des ménages. La division de l'espace comme reflet ou traduction de l'espace social, mise en évidence par N. Tabard et I. Adelghi, laisse sous-entendre des stratégies résidentielles visant à faire correspondre la position géographique à la position sociale. Le résultat de ces mouvements et non mouvements aboutit à une recomposition de l'espace urbain. Toutes les villes n'occupent pas les mêmes fonctions, et on observe dans le système urbain français une certaine spécialisation des villes ; Corbeil-Essonnes par exemple est un lieu de passage à un moment bien particulier du cycle de vie, celui de la

constitution de la famille et de la préparation à l'accession à la propriété. Mais c'est aussi pour quelques-uns « *le terminus de trajets résidentiels* ». Les villes moyennes, selon N. Commerçon, sont également des lieux de passage qui, par le jeu des migrations, sont devenues le lieu de prédilection des classes moyennes en étant incapables de retenir leurs élites.

Pour F. de Connink, « *le parcours social est l'homologue d'un parcours spatial* », le champ des possibles en matière résidentielle dépend de différentes variables économiques et spatiales. Le poids de l'image du lieu de résidence apparaît très important et correspond bien à ce que dit O. Benoît-Guilbot « *la mobilité résidentielle serait donc le moyen d'accéder non pas à un logement plus confortable, mais à un quartier plus acceptable* ». Ce processus expliquerait la pauvreté des trajectoires résidentielles des « bourgeois de Neuilly » renvoyant en fait à la pauvreté des trajectoires sociales. D'après M. Pinçon et M. Pinçon-Charlot, il n'y a pas de stratégie à avoir : « *la naissance d'un groupe social dominant implique d'habiter dès l'enfance les beaux quartiers et il n'y a plus ensuite de raisons de changer ni de milieu social ni le lieu de résidence* » puisque le quartier correspond parfaitement à ses représentations sociales et la seule stratégie résidentielle qui pourrait exister serait le maintien, à tout prix, dans ces quartiers.

La dimension purement spatiale en termes de valorisation ou non d'un quartier ne suffit pas à expliquer les différentes localisations. Une approche s'appuyant sur la diversité des marché du logement, en fait sur l'existence de micro-marchés, a permis à M. Berger de mieux dégager les comportements des ménages à l'intérieur du périurbain et de distinguer plusieurs parcs aux différentes fonctions : les parcs dont la fonction est essentiellement une fonction de passage (le locatif individuel récent, le parc collectif en accession à la propriété), les parcs de relégation pour une clientèle captive du locatif social et le parc pavillonnaire récent en accession à la propriété. M. Guillon s'inscrit dans cette logique lorsqu'elle étudie le logement des immigrés. Ces derniers ont toujours occupé les parcs dont les Français ne voulaient plus, il s'agissait des meublés en 1950, lorsque les Français se sont dirigés vers les HLM, des HLM en 1970, lorsque les Français se sont tournés vers la maison individuelle en accession à la propriété. Le champ des possibles pour les étrangers serait beaucoup plus limité et leur stratégie varierait selon leur degré d'intégration (V. de Rudder, F. Vourc'h).

Au terme de ces travaux, C. Bonvalet propose une typologie rendant compte de trois facteurs décisifs dans les stratégies des ménages : le statut d'occupation, la taille du logement et la localisation. Cette typologie s'appuie sur l'hypothèse suivante : la position résidentielle semble tenir dans notre société une place très importante car elle tend à refléter la position sociale des ménages. Comme le souligne J. Brun « *s'intéresser à des stratégies de localisation, c'est admettre que l'attractivité n'est pas un attribut économique simple et univoque des espaces et des localisations, mais un fait de représentation sociale* ».

Quatre groupes sont ainsi distingués :

I- La première catégorie regroupe les ménages qui peuvent tenir une position résidentielle à la fois du point de vue de la localisation dans l'agglomération et du statut de propriétaire, quitte parfois à sacrifier leur espace en habitant dans un logement plus petit, l'essentiel, dans ce cas, étant « la bonne localisation » dans un quartier bien desservi.

2- Les seconds correspondent à ceux qui ne peuvent faire coïncider totalement position sociale et position résidentielle. Ils vont donc opérer un choix :

– ils ont les moyens de se loger dans le quartier qu'ils privilégient parce que ce dernier correspond à leur position sociale et à leur mode de vie, mais ne pouvant acheter ils restent locataires même s'ils doivent sacrifier un peu d'espace-logement ;

– ils n'ont pas le choix du quartier, dont les prix aussi bien à l'achat, qu'à la location sont inabordables, et vont alors miser, pour valoriser leur position résidentielle, sur le statut de propriétaire et souvent sur l'espace procuré par la maison individuelle. Pour les catégories moins aisées la position sociale va donc reposer uniquement sur la propriété du logement. Il importe d'être propriétaire notamment pour échapper aux HLM dont l'image reste très dévalorisante.

3- La troisième catégorie de ménages comprend ceux qui n'ont ni le choix de la localisation, ni le choix du statut d'occupation. On les trouve dans les HLM de la périphérie, dans les logements inconfortables du parc ancien. Se classent également dans cette catégorie les ménages dont l'implantation est liée à des réseaux migratoires et professionnels (exemple des personnels de service étrangers).

4- Le dernier groupe comprend les personnes bénéficiant d'une rente de situation, que ce soit le logement hérité ou acquis grâce à un héritage, l'HLM bien situé, le logement de fonction ou encore le logement à loyer faible. Même si le quartier ne correspond pas tout à fait à leurs désirs, l'avantage d'un tel logement les fait rester, quitte à acquérir une résidence secondaire ou un logement de rapport.

Mais cette typologie n'est pas statique, elle évolue dans le temps car, beaucoup, pour faire correspondre l'image qu'ils ont de leur position dans la société, ont dû accepter à un moment de leur cycle de vie une localisation ou un statut qui ne les satisfaisait que partiellement dans le but d'ajuster ultérieurement leur position sociale et leur position résidentielle. Cette typologie est critiquable dans la mesure où, comme toutes les typologies, elle simplifie la réalité et ne peut s'appliquer à toutes les agglomérations.

Les travaux du séminaire « Stratégies résidentielles » ont le mérite de constituer une étape dans la recherche sur les questions du logement et de la localisation. Une étape, et c'est important de le rappeler ici, franchie par une équipe de chercheurs composée de démographes, de géographes, de sociologues et d'économistes.

La réflexion sur les logiques résidentielles des ménages s'est poursuivie dans le cadre de l'atelier SRAI, où la question de l'équilibre propriété-location est apparue fondamentale parce qu'elle suppose aussi bien dans l'esprit des pouvoirs publics, des ménages que des chercheurs l'existence implicite d'une hiérarchie résidentielle qui irait de l'habitat insalubre en passant par l'habitat social et privé pour aboutir à l'accession à la propriété. En effet, dans un grand nombre de recherches, la propriété apparaît comme le sommet de l'échelle résidentielle, l'aboutissement de tout « cursus logement », répondant ainsi à un désir d'ascension sociale, la propriété étant devenue une norme « *où les propriétaires sont des heureux et les locataires sont inscrits dans un espace sinon négatif du moins qualifié de purgatoire en attente de propriété* » (C. Bonvalet, A. Gotman éd, 1993).

IV – Vers de nouvelles perspectives

A L'HEURE ACTUELLE, UNE NOUVELLE ÉTAPE semble émerger dans la recherche sur le logement et la ville. Elle ne constitue pas une rupture par rapport aux travaux précédents, mais plutôt un approfondissement qui intègre l'environnement de l'habitat et les réseaux familiaux ou amicaux qui s'y créent. La majorité des travaux cités dans la première et la deuxième partie s'intéressent aux personnes à travers le logement (c'est souvent le chef de ménage qui est pris en compte) ou à travers la migration, étudiée comme un phénomène individuel. A partir des années 80, l'individu cesse d'être appréhendé à un instant donné à partir de caractéristiques simples comme le revenu, la classe sociale, le statut d'occupation et le lieu de résidence. Les travaux récents ou à venir mettent au contraire l'accent sur les processus, sur l'existence de réseaux, ou encore sur la notion d'espace de vie. Pour comprendre la position résidentielle des individus (statut d'occupation, localisation, type d'habitat), il apparaît désormais impossible de ne pas faire référence aux trajectoires familiales, aux questions intergénérationnelles et aux représentations des lieux véhiculées par l'individu lui-même ou par ses proches. Ces recherches s'inscrivent dans les perspectives ouvertes au cours de ces dernières années par l'analyse longitudinale.

LE LOGEMENT ET LA LOCALISATION AU REGARD DES TRAJECTOIRES FAMILIALES

Cette approche n'est pas réellement neuve. Dans les grandes enquêtes sur les migrations, A. Girard, G. Pourcher, D. Courgeau évoquent le rôle des réseaux familiaux dans les processus migratoires. L. Roussel (1976) et C. Gokalp (1978) montrent dans leurs travaux l'étonnante proximité entre les différents membres de la famille. Toutefois, ces auteurs se sont arrêtés à la simple description d'un fait, d'une réalité prouvant la survivance des liens familiaux dans la société urbaine. Mais le rôle de la famille dans la production de cette société urbaine, dans la production des villes, des quartiers, dans la constitution d'un territoire de référence n'avait jamais été analysé en tant que tel.

En 1982, dans un article de *Population*, M. Gribaudi franchit un cap en analysant les stratégies migratoires au sein des familles. En effet, le rôle de la famille n'est plus appréhendé par l'existence ou non de liens entre le lieu de départ (visites, retour au pays, résidence secondaire...) et le lieu d'arrivée (existence de parents déjà installés, aide à l'insertion des nouveaux migrants). M. Gribaudi teste à partir d'une enquête monographique sur un quartier de Turin, l'hypothèse suivante : les individus ne se mesurent pas à des catégories abstraites comme les classes sociales, le revenu, ni à des mécanismes objectifs comme une ascension ou une descente sociale. Ils comparent en fait sans arrêt leur trajectoire à des images concrètes, celles de leurs parents et de leurs proches. Comme l'écrit H. Le Bras dans la préface de l'article « *Dès lors, tel dont l'ascension est modeste devient l'égal du roi dans sa famille ou son village et tel autre qui a franchi plusieurs barrières sociales n'a*

pas mieux fait que son cousin ou son aïeul dont on raconte encore la fortune. » A partir de l'analyse de 90 familles sur quatre générations entre 1850 et 1920, l'auteur montre comment les trajectoires interfèrent les unes avec les autres, comment la prise en compte de la mémoire familiale permet de déceler les différences d'aspirations et de choix effectués par l'individu au cours de son existence.

En 1988, suite aux travaux du séminaire « Stratégies résidentielles », un petit groupe de chercheurs (25) a décidé, avec le soutien financier du Plan Construction et Architecture, d'approfondir cette approche intergénérationnelle à partir de la notion de statut résidentiel. Partant du constat que les éléments explicatifs classiquement utilisés dans l'analyse de l'accession à la propriété et de la location (capacité de mobilisation instantanée du crédit bancaire et structure de l'offre) ne permettent pas de comprendre les stratégies résidentielles dans leur complexité, ils ont recherché dans l'histoire familiale les éléments de compréhension qui faisaient défaut. Pour cerner les stratégies résidentielles des ménages des différents milieux, il leur est apparu nécessaire de prendre en compte une unité d'observation élargie, à savoir le groupe familial, et les flux inter et intragénérationnels positifs ou négatifs qui circulent entre les membres de la parentèle.

L'objectif de cet atelier était d'étudier dans un premier temps les corrélations intrafamiliales des pratiques résidentielles et leurs opérateurs. Les auteurs ont donc cherché à identifier à la fois les indicateurs et les mécanismes de la reproduction des statuts résidentiels : aides, donations, héritages, recommandations ou flux patrimoniaux, lieux de référence, effets de transmission matérielle et identitaire dans les choix et opportunités qui s'offrent à chaque génération. Toutefois l'analyse des résultats des enquêtes (INED, GERM), des monographies ne doivent pas induire une vision déterministe des pratiques du logement où les individus se contenteraient de reproduire la position résidentielle de leurs parents. L'introduction de la notion de stratégie est essentielle dans la mesure où elle laisse une part de choix aux individus et ouvre l'horizon des possibles. La famille constitue ou a constitué un univers résidentiel auquel l'individu, selon les circonstances et les opportunités, pourra se référer ou qu'au contraire il pourra ignorer voire rejeter.

Les choix effectués par les ménages apparaissent alors comme le produit complexe de la rencontre de deux trajectoires familiales (avec l'effet d'alliance), d'un itinéraire professionnel et de contraintes économiques.

Si la prise en compte de la dimension intergénérationnelle permet de mieux cerner les comportements résidentiels des ménages, réciproquement, l'analyse de ces derniers, resitués dans la trame familiale, révèle ce qui se joue au sein des familles (phénomène de transmission, de reproduction ou au contraire de rejet, de compromis également au sein des couples ou à l'intérieur de la fratrie...).

Alors que les résultats de ces travaux ont donné lieu à un ouvrage collectif chez l'Harmattan, les membres de l'atelier ont décidé avec le soutien de l'INED, du ministère de l'Équipement et du PIR Villes de continuer leurs travaux de recherche en appliquant leur questionnement à l'enquête Proche et Parents.

---

25. L'atelier SRAI est constitué d'I. Bertaux-Wiame (CNRS), C. Bonvalet (INED), P. Cuturello (CNRS), Y. Grafmeyer (Université Lyon II), A. Gotman (CNRS), D. Maison (Université Paris X-Nanterre), P.-A. Rosental (CNRS).

a) L'enquête « Proches et Parents »

Cette enquête a été réalisée en 1990 à l'INED sous la direction d'H. Le Bras, C. Bonvalet et D. Maison, auprès de 1946 individus. Tout en reprenant en partie la problématique de l'enquête Réseau familial de 1976, l'objectif de cette recherche est de mieux cerner le rôle de la famille et de la parenté dans la société actuelle. L'enquête permet à la fois d'approfondir la connaissance de la famille étendue (dimension et composition de la parenté, extension dans l'espace physique et social) et sa capacité de transmission (héritabilité des conduites résidentielles, professionnelles), ainsi que d'explorer le réseau des affinités et d'étudier avec précision les usages sociaux du réseau familial et amical.

L'une des grandes originalités de cette enquête consiste à situer chaque individu interrogé à la fois dans sa parentèle et dans le groupe plus restreint de ses proches, composés de membres choisis de la famille et d'amis. Elle fournit des données précises sur toutes les aides reçues dans le domaine du logement par la famille et les amis, sur les statuts d'occupation, les lieux de résidence des proches et de la parenté. Le SRAI se propose de compléter cette approche quantitative par une campagne d'entretiens approfondis centrés plus spécifiquement sur la problématique des positions résidentielles (statut, localisation, type d'habitat...). Il s'agira en particulier de voir dans quelle mesure les proches contribuent à définir le champ des souhaitables et des possibles de l'individu en matière de résidence et plus largement de références territoriales, et inversement comment la position résidentielle se trouve constituée en enjeu dans une famille.

Cette orientation de l'enquête Proche et Parents vers l'espace familial et les références territoriales apparaît d'autant plus intéressante qu'il existe à l'INED une autre enquête très complémentaire : l'enquête « Espace de vie et environnement », dans laquelle l'individu est situé par rapport à son « espace de vie ». Le lien entre espace de vie et réseau familial pourra alors prendre tout son sens.

b) L'enquête sur « La population, l'espace de vie et l'environnement »

Depuis quelques années, la protection de l'environnement est devenue l'objet d'un débat politique et médiatique. On assiste à une prise de conscience de plus en plus marquée à l'échelle de la planète, des problèmes liés à l'environnement (catastrophes écologiques, dégradation progressive du milieu naturel). C'est pourquoi, le ministère de l'Environnement a sollicité différents instituts de recherche pour réaliser une enquête nationale sur les représentations populaires en matière d'environnement. L'INED a proposé de répondre à cette demande en introduisant une notion individuelle plus précise que celle d'environnement : la notion d'espace de vie. Cette notion permet de décrire les représentations individuelles, en prenant pour caractère de différenciation le cadre de vie individuel des populations, et d'examiner si la perception de l'environnement collectif et planétaire diffère selon l'espace de vie individuel.

En 1992, l'INED a donc effectué une enquête « Population-Espace de vie et Environnement » sous la responsabilité de P. Collomb, P. Arduin et F. Guérin-Pace auprès d'un échantillon de 6 000 personnes (26). Un questionnaire original a été

---

26. Cette enquête en est à sa phase terminale de terrain, la saisie étant menée parallèlement, les premiers résultats sont publiés à la fin de 1993.

conçu de manière à pouvoir répondre à la demande du ministère de l'Environnement et à cerner le lien étroit entre les représentations populaires de l'environnement et l'espace de vie des individus. Il comprend donc deux parties, la première, essentiellement composée de questions fermées, recueille des données de fait sur toutes les composantes de l'espace de vie. La deuxième partie du questionnaire est plus axée sur la définition du mot environnement et comporte davantage de questions d'opinion ou d'attitude.

De nombreux objectifs sont visés à travers cette enquête. Nous ne développerons ici que les thèmes les plus proches des recherches urbaines.

1. *Définir l'espace de vie*

Les études démographiques et en particulier les analyses migratoires ont caractérisé l'individu par un critère géographique ponctuel, son lieu de résidence. Cette notion qui a l'avantage d'être facilement disponible s'avère pourtant trop restrictive pour décrire les comportements migratoires des populations. La notion d'espace de vie a été proposée comme « *espace fréquenté par chacun de nous, avec ses lieux attractifs, ses nœuds autour desquels se construit l'existence individuelle : le logis, la maison, les lieux de travail et de loisirs... C'est l'espace concret du quotidien* » (A. Frémont, J. Chevalier). Cette notion enrichit la caractérisation spatiale des individus dans la mesure où elle s'efforce de ne pas rattacher l'individu à un lieu unique mais à un ensemble de lieux fréquentés à un moment donné de son existence. Un des objectifs principaux de l'enquête sera de décrire l'espace de vie individuel au moyen d'un nombre réduit de caractères quantitatifs et de l'analyser comme fonction des variables démographiques et socio-économiques.

2. *Analyser la morphologie du territoire*

Un apport nouveau de cette enquête est l'analyse des pratiques spatiales par la collecte, au moyen d'une carte IGN, des déplacements pratiqués à pied autour du logement. Ainsi une première étape dans l'analyse de l'espace de vie est de décrire et d'analyser la morphologie du territoire pratiqué à pied autour du logement de l'enquêté. Celle-ci peut être déterminée de manière simple en observant si l'individu a indiqué des trajets dans toutes les directions ou plus particulièrement à l'intérieur de certaines portions d'espace, puis si certaines directions présentent des trajets plus étendus que d'autres. Chaque territoire sera alors associé à une forme géométrique et une typologie de ces formes, circulaires, linéaires ou même réduites ou inexistantes, pourra être esquissée. Chacune des formes de ces territoires de vie pourra être interprétée comme une appréhension particulière de l'espace en fonction de l'âge, du milieu social, de l'environnement urbain ou rural, de la taille de l'agglomération et du type d'habitat environnant (immeubles urbains, environnement mixte, pavillons, grands ensembles...).

3. *Construction de l'espace de vie*

Une fois le territoire individuel reconstitué, il sera décomposé en deux parties : celle en moyenne proche du logement et celle plus éloignée. Les motifs de fréquentation ont été recueillis de manière à mieux cerner pourquoi l'individu se déplace vers des lieux éloignés de son logement et non vers certains lieux plus proches. L'attraction vers certaines zones ou au contraire la répulsion ou le

manque d'intérêt pour d'autres pourront ainsi être analysées (la lecture des questionnaires montre que les motifs de répulsion sont liés à des critères tels que difficultés d'accès, présence d'une usine, d'une population étrangère, endroit mal fréquenté...). L'usage de l'espace, de la ville, des quartiers devrait apparaître et fournir une typologie des espaces de vie selon des caractéristiques individuelles.

A. Frémont distingue les trois termes : espace de vie, espace social et espace vécu. L'espace social comprend outre les lieux, « *les relations sociales impliquées autour de ces lieux* ». A cet espace social « *s'ajoutent les valeurs psychologiques qui sont projetés sur l'espace et perçues* », c'est l'espace vécu. Une série d'entretiens permettra d'approfondir les liens entre espace de vie, espace vécu et représentations de l'environnement, selon différents critères (âge, PCS, type d'environnement, statut d'occupation, type d'habitat...).

L'espace de vie d'un individu à un moment donné est le produit d'un ensemble de facteurs instantanés mais aussi de caractéristiques personnelles, d'un héritage de son passé, de sa trajectoire familiale et de celle de son conjoint, de l'implantation de son réseau familial ou amical ou encore professionnel. Il s'agira d'étudier en quoi chacun de ces facteurs influence la construction et donc l'état de l'espace de vie et dans quelle mesure l'individu reproduit ou non les modèles qui lui ont été enseignés dans son enfance.

4. Trajectoires résidentielles et projets

D'une manière générale, pour pouvoir interpréter cet espace de vie autour du lieu de résidence, il est indispensable de connaître le sentiment de l'enquêté vis-à-vis de sa localité, de connaître son lieu de rattachement personnel, l'endroit où il se sent chez lui, d'où il se sent originaire. Ce sentiment d'appartenance est lié aux trajectoires résidentielles et au désir de changement. Des données biographiques permettront d'établir les trajectoires résidentielles en fonction des différents types d'habitat (pavillon, maison individuelle, pavillon en lotissement, appartement) et des localisations géographiques : ville banlieue, bourg, village. Trois types de trajectoires résidentielles seront retenues : celles uniquement rurales, celles uniquement urbaines et enfin celles qui présentent un caractère mixte. Ces trajectoires pourront être reliées à la partie du questionnaire consacrée aux projets de déménagement dans laquelle l'enquêté indique les types de localisation où il pourrait envisager de résider et ceux où il ne souhaiterait pas résider.

5. Espace de vie rural - Espace de vie urbain

La notion d'espace de vie telle qu'elle est envisagée dans l'enquête devrait permettre de dire si le classement rural-urbain habituellement adopté définit des populations aux espaces de vie différents. Un autre mode de classification pourrait être proposé qui serait non plus collectif mais individuel, non plus fondé sur un unique critère de taille des populations regroupées, mais sur l'espace de vie des individus. (Par exemple que peut signifier habiter en milieu rural si l'espace de vie pratiqué par un individu est essentiellement urbain ?) Des catégories d'espaces de vie plus pertinentes devraient être dégagées : espaces de vie essentiellement ruraux, urbains ou mixtes ou encore sans spécification particulière.

Les entretiens non directifs prévus à la suite de cette enquête pourront être réalisés en liaison avec ceux de l'enquête Proches et Parents dans la mesure où les deux enquêtes ont en commun une problématique liée aux trajectoires résidentielles et géographiques, aux représentations, aux modèles et au système de reproduction et de transmission familial d'attitudes envers le logement, la ville et l'environnement.

3. Hiérarchie sociale et hiérarchie spatiale du territoire

« Représentation socio-économique du territoire : typologie des quartiers et des communes selon la profession et l'activité économique de leurs habitants », Nicole Tabard, INSEE, avril 1993 - *extraits des résultats d'ensemble, pp 3 à 23.*

Résumé

L'extrême variété caractérise à première vue l'ensemble des communes et des quartiers des grandes communes, lorsqu'on les compare sous l'angle de l'activité de leurs habitants : leur profession, l'activité économique des entreprises qui les emploient, le chômage. Le territoire métropolitain peut être subdivisé en quelque 7000 unités géographiques ayant entre 3000 et 12000 habitants, desquelles il ressort 33 types socio-économiques distincts, formes spatiales variées en apparence, mais solidement et durablement articulées. Le territoire est l'expression prégnante de la hiérarchie sociale, des fonctions mutuelles des agents, des spécialisations productives. En simplifiant à l'extrême, ces 33 types s'organisent en quatre grands groupes :

- *Inscription territoriale du haut de la hiérarchie sociale, **le pôle "tertiaire supérieur-haute technologie"** ne rassemble que 10% de la population, mais 23% des chefs d'entreprises, professions libérales et cadres. Il se situe pour les trois quarts en Ile-de-France, pour la moitié à Paris. La grande entreprise y domine : les chefs d'entreprise (sauf BTP), les cadres des états-majors des grandes entreprises, les professions libérales non médicales (avocats, experts) sont les catégories les plus discriminantes de ce pôle, où n'est singulière qu'une branche d'activité : les services aux entreprises.*

- *En seconde position dans la hiérarchie, vient un ensemble important en poids : **le pôle des classes moyennes tertiaires et techniques"** qui représente 41% de la population. Il est hétérogène, les activités tertiaires et la technologie génèrent des espaces différents :*

  - *Le groupe des **classes moyennes tertiaires** constitue l'espace de l'administration urbaine : quartiers des grandes villes de province concentrant les fonctions de la ville envers les citoyens d'alentour : éducation, santé, travail social, fonctions administratives des collectivités locales.*

  - *le voisinage des **classes moyennes de la production** où domine l'activité technologique, fait émerger des espaces périurbains, voisins des plus grandes métropoles. La population est plus aisée, jeune ; la croissance démographique est rapide, tant par immigration que par mouvement naturel.*

Il n'y a pas de différence d'ordre hiérarchique entre les deux derniers pôles, tous deux populaires. Leur frontière n'est d'ailleurs pas étanche en dépit d'activités productives très différentes, agricole et industrielle.

- ***Le pôle agriculture-artisanat** représente 13% de la population (plus que la population agricole proprement dite qui représente environ 5% des actifs). Selon que les actifs de l'agriculture voisinent avec les artisans ou avec les ouvriers, deux formes d'espaces agricoles se distinguent :*

  - *Le premier voisinage caractérise la partie la plus rurale de ce pôle, située à 40% en dehors des zones de peuplement industriel et urbain, communes se dépeuplant par émigration et, plus encore, en raison d'un fort déficit des naissances par rapport aux décès.*

  - *Le second voisinage correspond à un espace moins rural (14% de population hors des ZPIU), aux activités industrielles spécifiques : travail du bois et industries agro-alimentaires, mais où certaines autres activités industrielles ont un poids important : le bâtiment, les textiles.*

- ***Le pôle ouvrier**, très important (36% de la population), n'est pas moins hétérogène : l'industrie s'y oppose à l'agriculture.*

  La grande industrie opère des clivages à l'intérieur de ce pôle, en particulier la métallurgie, la chimie, l'électronique, les textiles, mais avec un trait commun : plus de 50% des actifs sont ouvriers. Cet espace industriel tend à se dépeupler en dépit d'un fort excédent des naissances par rapport aux décès, qui ne compense pas une émigration accentuée.

  Le voisinage de populations agricoles caractérise un autre espace ouvrier, rural mais en ZPIU, croissant par immigration mais non du fait du mouvement naturel. Bref, un habitat périphérique populaire, en expansion, mais moins rapide que le périurbain des techniciens.

4. Un exemple de découpage du territoire pour l'analyse du marché local de l'habitat

Le découpage en bassins d'habitat et la typologie des communes utilisés par l'Observatoire Régional de l'Habitat et de l'Aménagement du Nord-Pas de Calais (ORHA).

Source : « Enjeux et perspectives de l'habitat en région Nord-Pas de Calais », ORHA, octobre 1993.

L'HABITAT DU NORD-PAS-DE-CALAIS AUJOURD'HUI

Les soldes migratoires négatifs de plusieurs bassins d'habitat masquent, outre une perte de population souvent qualifiée au profit d'autres régions, un "redéploiement" de la population à l'intérieur même de la région Nord-Pas-de-Calais, essentiellement au bénéfice de l'agglomération lilloise.

Mais, compte-tenu du caractère très urbain de la région, ces migrations définitives ne sont pas les seuls moyens d'ajustement des populations aux marchés du travail : les migrations alternantes, étudiées par la Direction Régionale de l'Equipement, sont en nette progression entre 1982 et 1990, comme le montrent les cartes ci-contre.

Cette intensification des flux de migrations alternantes concerne essentiellement :

- les échanges entre les bassins de Lille et Roubaix-Tourcoing, ce qui montre notamment une évolution de la métropole vers une plus grande "intégration urbaine".

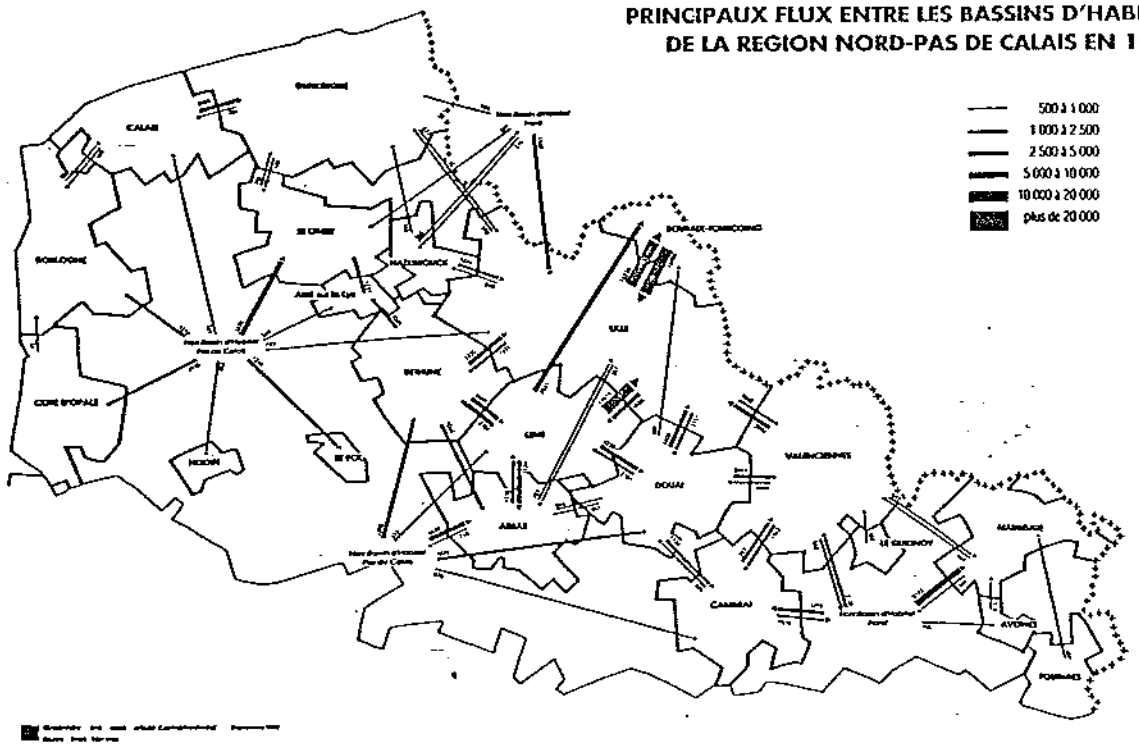
- les échanges entre le bassin de Lille et ceux de Lens et de Douai. L'évolution est cependant assez faible .

- la confirmation des bassins d'Arras et de Saint-Omer comme pôle d'emploi pour les bassins urbains et ruraux voisins.

En revanche, la crise qui affecte les bassins du Sud-Est de la région entraîne une stagnation, voire une baisse des flux migratoires : ainsi le bassin de Maubeuge perd-il peu à peu son rôle de pôle d'emploi.

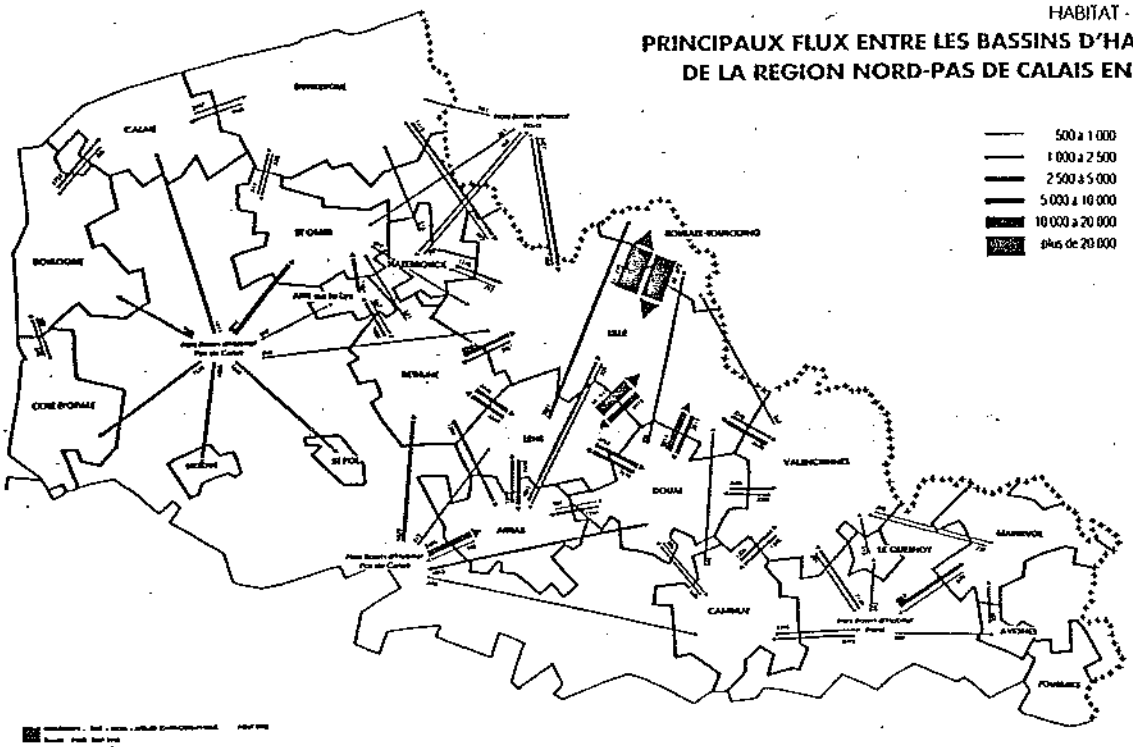
HABITAT - TRAVAIL

PRINCIPAUX FLUX ENTRE LES BASSINS D'HABITAT DE LA REGION NORD-PAS DE CALAIS EN 1982



HABITAT - TRAVAIL

PRINCIPAUX FLUX ENTRE LES BASSINS D'HABITAT DE LA REGION NORD-PAS DE CALAIS EN 1990



EVOLUTION DU NOMBRE ET DE LA TAILLE DES MENAGES

Bassin d'habitat	Ménages				Taille des ménages	
	1982	1990	Evolution 82-90		1982	1990
			Eff	%/an		
Lille	280 428	305 518	25 090	1,1%	2,78	2,67
Roubaix-Tourcoing	139 173	142 789	3 616	0,3%	2,94	2,88
Dunkerque	85 619	90 876	5 257	0,8%	3,12	2,95
Hazebrouck	8 958	9 550	592	0,8%	2,95	2,87
Douai	82 729	86 077	3 348	0,5%	3,00	2,87
Valenciennes	122 549	124 079	1 530	0,2%	2,96	2,84
Cambrai	37 915	38 640	725	0,2%	2,85	2,74
Maubeuge	47 514	48 589	1 075	0,3%	3,01	2,89
Le Quesnoy	2 850	3 158	308	1,4%	2,79	2,71
Avesnes	3 493	3 433	-60	-0,2%	3,04	2,76
Fourmies	10 867	11 174	307	0,4%	2,91	2,72
Arras	34 928	37 770	2 842	1,0%	2,91	2,75
Saint-Pol	2 851	2 957	106	0,5%	2,84	2,69
Lens-Liévin	135 671	140 395	4 724	0,4%	2,96	2,87
Béthune	78 840	81 110	2 270	0,4%	2,85	2,73
Saint-Omer	25 862	28 543	2 681	1,3%	3,10	2,97
Aire sur la Lys	6 165	6 570	405	0,8%	3,07	2,89
Calais	41 409	44 561	3 152	1,0%	2,98	2,86
Boulogne	49832	52454	2 622	0,7%	2,96	2,81
Côte d'Opale	19 509	21 846	2 337	1,5%	2,85	2,71
Hesdin	3 072	3 276	204	0,8%	2,91	2,70
Hors bassin	101 619	104 791	3 172	0,4%	2,97	2,88
Total région	1 321 853	1 388 156	66 303	0,6%	2,92	2,81
France	19 544 424	21 535 677	1 991 253	1,3%	2,78	2,63
Ile de France	3 937 012	4 232 691	295 679	0,9%	2,56	2,52
Province	15 607 412	17 302 986	1 695 574	1,4%	2,84	2,66

Source INSEE

DES STRUCTURES URBAINES EN PLEINE EVOLUTION

Pour chacun des bassins d'habitat, l'ORHA a défini une typologie des communes concernées en fonction de leur caractère dominant : centre, pôle urbain, pôle secondaire, pôle rural, zone touristique, banlieue (résidentielle, mixte, industrielle), périurbain, rurale-touristique, conurbation industrielle, poche rurale.

Il s'agit ici de rappeler les principales évolutions de ces types de communes entre 1975 et 1990. Ce type d'analyse a fait l'objet d'un article dans les cahiers de l'ORHA N°3 (2ème trimestre 1990) et d'un article à paraître sur les résultats du recensement de 1990.

LES PRINCIPALES EVOLUTIONS

Entre les trois derniers recensements (1975-1982-1990), le Nord-Pas-de-Calais est marqué par :

- un dépeuplement des villes-centre. Ce dépeuplement a commencé dans les centres urbains les plus importants. Il se produit également dans les centres secondaires à partir de 1982. Mais le mouvement de dépeuplement s'est ralenti entre 1982 et 1990 par rapport à la période 1975-1982.

- une accélération du dépeuplement des banlieues industrielles, déjà fortement marqué entre 1975 et 1982.

- une stabilisation des banlieues mixtes et des conurbations industrielles, qui fait suite à un dépeuplement dans la période 1975-1982.

- la poursuite de la croissance démographique du péri-urbain, étendu aux "poches rurales" subsistant en 1982. Les banlieues résidentielles et les zones touristiques poursuivent également leur croissance depuis 1982.

Les évolutions concernant les villes-centre, les banlieues résidentielles et le péri-urbain sont conformes aux évolutions constatées dans toutes la France entre 1982 et 1990 : étalement spatial de l'urbanisation, mais amortissement des évolutions globales qui produisent à la fois un ralentissement des phénomènes de dépeuplement et une "dilution" plus grande du péri-urbain dans l'espace.

Compte-tenu des spécificités d'une partie importante du Nord-Pas-de-Calais, constitué d'un tissu urbain presque continu et assez peu dense, on assiste donc à une "indifférenciation" de plus en plus grande.

Mais cette indifférenciation s'accompagne d'une spécialisation des espaces : les caractéristiques des ménages des différents types de communes tendent à diverger, l'identité péri-urbaine étant souvent synonyme de familles jeunes avec enfants, en accession, les centres d'agglomération concentrant les ménages de petite taille -et le locatif privé-.

Nous ne disposons pas de données plus fines concernant les caractéristiques des différentes banlieues industrielles ou mixtes, ou des conurbations industrielles ; on peut cependant penser que ces secteurs sont à la fois soumis à leurs logiques traditionnelles d'évolution propre : désindustrialisation et restructuration (ou destructuration), et, si leur localisation s'y prête (comme les secteurs de Lens ou Douai), aux phénomènes qui affectent l'ensemble de l'axe Nord-Sud de la région.

Un autre point est la pérennité dans l'avenir de ce type de croissance : face à une baisse importante de l'accession, notamment sociale, les "moteurs" physiques de la croissance urbaine risquent de se resserrer un peu, et rendre plus cruciale la question de la reconquête urbaine "de l'intérieur" (restructurations, rénovations...).

Typologie communale (définition ORHA)	Définition du type
Centres	Communes présentant un caractère très marqué de centralité à l'échelle de la région
Pôles urbains	Communes-centres de bassins d'habitats importants
Pôles secondaires	Communes-centres de petits bassins d'habitat, ou de bassins comportant des centres ou des pôles urbains
Pôles ruraux	Communes-centres de zones rurales
Banlieues industrielles	Communes industrielles densément peuplées, à proximité immédiate de pôles urbains
Banlieues mixtes	Banlieues présentant une mixité d'habitat et d'activité, à proximité de pôles urbains
Conurbations industrielles	Communes de faible poids démographique, à caractère mixte industriel et rural
Péri-urbain	Communes rurales situées dans l'aire d'influence d'un pôle urbain
Poche rurale	Communes rurales isolées, hors influence d'un pôle urbain
Banlieue résidentielle	Communes résidentielles urbaines situées à proximité d'un pôle urbain
Zones touristiques	Communes à vocation touristique importante, marquées en particulier par de nombreuses résidences secondaires

EVOLUTION DES COMMUNES CLASSEES PAR TYPE

	Population 1982	Population 1990	Evolution 1982-90	%/an
Centres	621 260	603 560	-17 700	-0,4%
Pôles urbains	452 395	448 095	-4 300	-0,1%
Pôles secondaires	294 903	291 553	-3 350	-0,1%
Pôles ruraux	12 858	11 158	-1 700	-1,7%
Banlieues industrielles	392 938	379 638	-13 300	-0,4%
Banlieues mixtes	565 539	569 189	3 650	0,1%
Conurbations industrielles	403 815	405 315	1 500	0,0%
Péri-urbain	636 893	694 593	57 700	1,1%
Poche rurale	58 492	63 492	5 000	1,1%
Banlieue résidentielle	91 332	93 182	1 850	0,3%
Zones touristiques	33 831	35 431	1 600	0,6%
TOTAL	3 564 256	3 595 206	30 950	0,1%